



Markt Weitnau
5. Änderung des Flächennutzungsplanes
für 4 Teilbereiche

Zusammenfassende Erklärung
gem. § 6 a Abs. 1 BauGB
zur Fassung vom 31.01.2024
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu



1 Berücksichtigung der allgemeinen Umweltbelange und der Umweltbelange auf Grund der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

1.1 Für die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes für 4 Teilbereiche wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung legt die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dar.

Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden nicht gesondert abgewogen sondern wurden direkt bei der Erstellung der Entwurfsfassung vom 10.11.2023 berücksichtigt.

Die Umweltbelange wurden bei der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes für 4 Teilbereiche wie folgt berücksichtigt:

1.1.1 Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Marktgemeinderates:

Stellungnahme vom 19.01.2024 zur Fassung vom 10.11.2023 des Landratsamtes Oberallgäu, Koordinierte Stellungnahme von Bauleitplanung, Ortsplanung, Naturschutz, Kreistiefbauverwaltung, Sonthofen:

Stellungnahme:

Naturschutzfachlich besteht mit den geplanten Änderungen Einverständnis. Die Eingriffsregelung ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung abzuarbeiten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Das Einverständnis wird zur Kenntnis genommen. Wie in der Stellungnahme dargelegt wird die Eingriffsregelung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung abgearbeitet werden.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 31.01.2024:

Grundsätzlich wird durch die Änderung des Flächennutzungsplanes noch kein Baurecht im Sinne des § 30 BauGB geschaffen. Allein auf Grund der Flächen-nutzungsplanänderung ergeben sich keinerlei Veränderungen für Naturhaus-halt und Landschaftsbild. Bei der Abarbeitung der Eingriffsregelung können lediglich die in dieser Änderung des Flächennutzungsplanes getroffenen Vor-gaben berücksichtigt werden. Eine vollständige und exakte Abarbeitung nach dem Leitfaden der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" kann nicht durchgeführt werden, da das genaue Maß und die Art der Nutzung auf dieser Planungsebene noch nicht bekannt

sind. Eine Abarbeitung der Eingriffsregelung mit der konkreten Festsetzung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der Festsetzung von eventuell erforderlichen Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Rahmen der Genehmigung durchgeführt.

1.1.2 **Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):**

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Marktgemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 31.01.2024:

Bestandsaufnahme:

Teilfläche 1 "Gewerbegebiet Weitnau-Ritzen":

- Beim Teilbereichs 1 handelt es sich um intensiv genutztes Grünland mit geringer Artenvielfalt. Südlich der zu ändernden Teilfläche 1 befinden sich mehrere Gewerbebetriebe, die durch die Straße "Gewerbering" erschlossen sind, sowie eine als Ortsrandeingrünung mit jungen Gehölzen bepflanzte Grünfläche. Weiter im Süden verläuft die Kreisstraße OA 7. Zudem befindet sich südwestlich der zu ändernden Teilfläche 1 ein Einzelhandel mit Parkplatz, im Westen verläuft die Auffahrt zur Bundesstraße B 12, die nördlich des Änderungsbereichs verläuft. Nordöstlich befindet sich ein Wohngebäude. Östlich des Plangebietes liegt eine landwirtschaftliche Hofstelle. Südlich der durch den Änderungsbereich verlaufenden Kreisstraße befindet sich landwirtschaftlich genutztes Grünland.
- Infolge der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (häufiges Befahren, häufige Mahd, Ausbringung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln, Einsaat von Arten des Dauergrünlands) ist die Artenvielfalt des Grünlandes begrenzt. Der Vegetationsbestand wird überwiegend durch Fettwiesenarten (Futtergräser und -kräuter) und Stickstoffanzeiger dominiert.
- Die Teilfläche 1 ist im Hinblick auf die Durchgängigkeit für Tiere wegen der zahlreichen benachbarten Verkehrswege stark vorbelastet (Bundesstraße und Auffahrt im Norden und Westen, bestehendes Gewerbegebiet und Kreisstraße mit Radweg im Süden). Der Lärm und die Störungen durch den Verkehr und der angrenzenden Gewerbebetriebe lassen eine Durchquerung der Flächen v.a. durch störungsempfindliche Tiere als sehr unwahrscheinlich erscheinen.
- Eine botanische und/oder faunistische Bestandsaufnahme wurde nicht durchgeführt, da es keinerlei Hinweise auf besondere Artenvorkommen (Arten der "Roten Liste", gesetzlich geschützte Arten, lokal oder regional bedeutsame Arten) gibt und diese aufgrund der intensiven Nutzung, der o. g. Vorbelastungen sowie mangels gliedernder naturnaher Strukturen auch nicht zu erwarten sind. Die Bedeutung der Flächen für das Schutzgut ist insgesamt gering.

- Dem Teilbereich 1 kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Teilfläche 2 "Freizeitanlage Seltmans":

- Der nordöstliche Teil der zu ändernden Teilfläche 2 ist bereits weitgehend anthropogen durch Bebauung, Versiegelung und als Sportanlage überprägt. Der nordwestliche Teil wird als landwirtschaftliche Mähwiese genutzt. Diese Fläche ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als Sportplatz ausgewiesen, wurde jedoch nur wenig dafür genutzt. Im Norden entlang des Änderungsbereichs verläuft die Kreisstraße OA 7 "Heinrich-Nicolaus-Straße". Entlang der Kreisstraße OA 7 befindet sich eine einseitige Baumallee.
- Nördlich und westlich entlang der Außengrenzen des zu ändernden Teilbereichs 2 befinden sich mehrere Gehölze zur Eingrünung. Östlich fließt von Süden in Richtung Norden ein unbenanntes Gewässer, welches östlich des Teilbereichs 2 in den Weitnauer Bach mündet. Dieser fließt anschließend nördlich entlang des Teilbereichs 2 von Osten in Richtung Westen. Südlich des Änderungsbereichs befindet sich landwirtschaftlich genutztes Grünland und eine Sportfläche.
- Aufgrund der überwiegenden Bebauung und der bisherigen Nutzung des westlichen Teils als landwirtschaftliches Grünland ist die Artenvielfalt stark begrenzt. Der vorhandene Vegetationsbestand wird überwiegend durch Fettwiesenarten (Futtergräser und -kräuter) und Stickstoffanzeiger dominiert. Innerhalb des Teilbereichs 2 bestehen nur wenige einzelne Gehölze. Eine botanische und/oder faunistische Bestandsaufnahme wurde nicht durchgeführt, da es keinerlei Hinweise auf besondere Artenvorkommen (Arten der "Roten Liste", gesetzlich geschützte Arten, lokal oder regional bedeutsame Arten) gibt und diese aufgrund der intensiven Nutzung, der o.g. Vorbelastungen sowie mangels gliedernder naturnaher Strukturen auch nicht zu erwarten sind. Die Bedeutung der Flächen für das Schutzgut ist insgesamt gering.
- Infolge der Nutzung und der bereits bestehenden Bebauung bestehen bereits Beeinträchtigungen durch Störungen und Geräuschentwicklungen. Innerhalb des Teilbereichs 2 besteht ein begrenztes Nahrungsangebot, wodurch lediglich wenige siedlungstypische (störungstolerante) Kleinlebewesen (Insekten, Kleinsäuger) und Vögel zu erwarten. Die an den Teilbereich 2 angrenzenden Gehölzbestände bieten geeignete Lebensräume.
- Der überplante Bereich ist im Hinblick auf die Durchgängigkeit für Tiere wegen der vorhandenen Nutzung und der zahlreichen benachbarten Verkehrswege stark vorbelastet (Bundesstraße, Kreisstraße mit Radweg im Süden). Der Lärm und die Störungen durch den Verkehr und die bestehenden Beeinträchtigungen lassen eine Durchquerung der Flächen v.a. durch störungsempfindliche Tiere als sehr unwahrscheinlich erscheinen.
- Zu den umliegenden kartierten Biotopen bestehen keine funktionalen Beziehungen.
- Dem Teilbereich 2 kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Teilfläche 3 "Ritzen Nordost":

- Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um intensiv genutztes Grünland. Im südwestlichen Teil des Änderungsbereichs befinden sich Gehölze. Der Änderungsbereich ist bereits im östlichen und westlichen Teil von Bebauung umgeben. Südlich grenzt direkt die "Hoheneggstraße" an, nördlich erstreckt sich die intensiv genutzte Grünlandfläche weiter bis zur B 12". Innerhalb des Änderungsbereichs befindet sich im westlichen Teil eine alte landwirtschaftliche Hofstelle.
- Östlich im Änderungsbereich verläuft ein im nördlichen Abschnitt offener, im südlichen Abschnitt verdolter, unbenannter Zufluss des "Weitnauer Baches". Eine Überflutungsgefahr für das Plangebiet ist nicht bekannt. Bei dem unbenannten Gewässer handelt es sich nicht um einen Wildbach.
- Der Änderungsbereich weist eine Vorbelastung durch die im Norden angrenzende Wohnbebauung auf (Hauskatzen, Spaziergänger mit Hunden, Freizeitgeräusche z.B. Rasenmäher). Es besteht eine geringe Vorbelastung auf Grund von Lärm und optischen Störungen/Irritationen durch den Kfz-Verkehr auf den angrenzenden Straßen.
- Infolge der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (häufiges Befahren, häufige Mahd, Ausbringung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln, Einsaat von Arten des Dauergrünlands) und des damit einhergehenden Stickstoff-eintrags ist die Artenvielfalt der Fläche begrenzt. Der Vegetationsbestand setzt sich überwiegend aus Fettwiesenarten (Futtergräser und -kräuter) und Stickstoffanzeigern zusammen. Lediglich im Bereich der Gehölzstrukturen kann von einer etwas höheren biologischen Vielfalt ausgegangen werden.
- Das überplante Gebiet ist im Hinblick auf die Durchgängigkeit für Tiere wegen der zahlreichen benachbarten Verkehrswege stark vorbelastet (Bundesstraße im Norden, Kreisstraße im Süden). Der Lärm und die Störungen durch den Verkehr und die umliegende Bebauung lassen die Flächen v. a. für störungsempfindliche Tiere als sehr ungeeignet erscheinen.
- Eine botanische Bestandsaufnahme wurde nicht durchgeführt, da es keinerlei Hinweise auf besondere Artenvorkommen (Arten der "Roten Liste", gesetzlich geschützte Arten, lokal oder regional bedeutsame Arten) gibt und diese aufgrund der intensiven Nutzung, der o. g. Vorbelastungen sowie mangels gliedernder naturnaher Strukturen auch nicht zu erwarten sind. Die Bedeutung der Flächen für das Schutzgut ist insgesamt gering.
- Um zu prüfen, ob im zu ändernden Bereich artenschutzrechtlich relevante Arten vorkommen, wurde das Gebiet im September 2021 durch einen Biologen begangen (siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht der Sieber Consult GmbH vom 15.11.2021, aktualisiert am 17.10.2022). Dabei fanden sich in den Bäumen keine Hinweise auf eine Nutzung durch geschützte Tierarten. Der Dachboden des Wohngebäudes und die angegliederte Scheune sind potenziell für Fledermäuse geeignet. Eine derzeitige Nutzung als Quartier ist allerdings unwahrscheinlich, da keinerlei Spuren entdeckt wurden. Bei der Überprüfung der Fensterläden wurde hinter insgesamt sieben Fensterläden in den beiden oberen Stockwerken (Obergeschoss und

Dachboden) auf der Süd-, Ost- und Nordseite mehrere Kotkrümel einer unbekanntes Fledermausart gefunden. Dabei könnte es sich um die Kleine Bartfledermaus handeln, welche ihre Quartiere sehr gern hinter Fensterläden besitzt. Auch die Zwergfledermaus könnte infrage kommen. Bei den Ausflugskontrollen im Jahr 2022 konnte allerdings keine Nutzung durch Fledermäuse festgestellt werden, sodass das Vorhandensein einer Wochenstube ausgeschlossen werden kann. Ob das Gebäude inzwischen nicht mehr genutzt wird oder Einzeltiere gelegentlich hinter den Fensterläden übertagen, bleibt unklar. Vogelnester konnten bei der Untersuchung nicht gefunden werden. An der nördlichen Scheune sind drei Nistkästen vorhanden, allerdings konnte im Jahr 2021 aufgrund des späten Kartierzeitpunktes kein Besatz festgestellt werden. Im Jahr 2022 waren die Kästen nicht besetzt. Es ist dennoch nicht auszuschließen, dass in den Gehölzen Brutvorkommen einiger ubiquitärer Arten bestehen.

- Dem Teilbereich 3 kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Teilfläche 4 "Sport-Park-Hotel-Allgäu":

- Beim überwiegenden Teil des Änderungsbereich "Sport-Park-Hotel-Allgäu" handelt es sich um landwirtschaftlich intensiv genutztes Grünland. Ebenso wie die angrenzenden Flächen wird der Änderungsgeltungsbereich durch häufige Mahd und Düngung bewirtschaftet, weshalb der Bereich sehr strukturarm ist und keine besonderen Eigenschaften für streng geschützte Tierarten aufweist.
- Innerhalb des südlichen Teils des Änderungsbereichs liegt eine Teilfläche des nach Art. 16 BayNatSchG kartierten Biotops "Speckbach mit bachbegleitenden Nasswiesen, Streuwiesen und Hangquellaustritten an den Einhängen" (Nr. 8327-0016-001). Hauptbiotoptyp sind Flachmoore und Quellmoore.
- Dem Teilbereich 4 "Sport-Park-Hotel-Allgäu" kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

Teilfläche 1 "Gewerbegebiet Weitnau-Ritzen":

- Der Lebensraum, der im Bereich des Intensivgrünlandes vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die zusätzliche Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Da der Teilbereich 1 am Ortsrand zwischen bestehendem Gewerbegebiet und Verkehrsflächen der B 12 liegt, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen.
- Für die südlich liegenden Flächen der Biotopkartierung entlang der Weitnauer Ach wird sich keine Änderung ergeben. Die zu den Biotopen gewandten Teile des Gewerbegebietes sind bereits vollständig bebaut. Aufgrund der Entfernung können Beeinträchtigungen, durch die im nördlichen Änderungsbereich hinzukommenden Gewerbe ausgeschlossen werden.

Teilfläche 2 "Freizeitanlage Seltmans":

- Der Lebensraum, der im Bereich des Intensivgrünlandes vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch eine zusätzliche Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Die bestehenden Gehölze am nördlichen Rand der Teilfläche 2 können durch eine Bebauung beeinträchtigt werden. Da der zu ändernde Teilbereich 2 am Ortsrand liegt, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen.
- Für die umliegenden Flächen der Biotopkartierung entlang des Weitnauer Bachs im Norden und des unbenannten Baches östlich wird sich keine Änderung ergeben. Die zu den Biotopen gewandten Flächen sind bereits vollständig bebaut. Aufgrund der Entfernung können Beeinträchtigungen, durch die Änderung der Teilfläche 2 ausgeschlossen werden.

Teilfläche 3 "Ritzen Nordost":

- Der Lebensraum, der im Bereich des Intensivgrünlandes vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch eine Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Da der Teilbereich 3 am Ortsrand zwischen bestehender Bebauung, der Hoheneggerstraße und der B 12 liegt, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen. Durch eine zusätzliche Bebauung im und angrenzend an das Plangebiet vorkommende Arten beeinträchtigt.
- Die im artenschutzrechtlichen Kurzbericht des Büros Sieber Consult GmbH (Fassung vom 15.11.2021, aktualisiert am 17.10.2022) aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen wurden in die Planung einbezogen (Gehölzbeseitigungen und Baufeldräumung müssen außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des jeweiligen darauffolgenden Jahres erfolgen, Schutz von Kronen- und Wurzelbereich vorhandener Bäume, Meisennistkästen und Fledermauskästen im räumlichen Umfeld und an den Neubauten installieren). Bei Einhaltung dieser Maßnahmen ist aus gutachterlicher Sicht das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nicht zu erwarten.

Gesamter Änderungsbereich:

- Die biologische Vielfalt wird sich geringfügig verringern. Durch eine zusätzliche Bebauung verbleiben innerhalb der Änderungsbereiche nur wenige Flächen, die sich als Lebensraum eignen können. Ein Teil der Pflanzenarten wird höchstwahrscheinlich nicht heimisch und/oder standortgerecht sein. Auch bei den Tieren werden vor allem Kulturfolger und Ubiquisten von den Änderungen profitieren. Die Vielfalt der Lebensräume wird sich erhöhen (Gärten, Straßenbegleitgrün, teilversiegelte Bereiche usw.). Die Mehrzahl der neu entstehenden Lebensräume wird jedoch stark anthropogen beeinflusst und aller Wahrscheinlichkeit nach durch hohe Nährstoffkonzentrationen geprägt sein. Für aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten bieten die neuen Lebensräume keinen Raum.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, welche im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen sind, kann das Ausmaß des Lebensraumverlustes reduziert werden. Geeignete Maßnahmen hierzu wären: Eingrünung zum Schutz der angrenzenden Biotope,

Durchgrünung der Bebauung, Pflanzungen in dem Baugebiet, Dachbegrünung, Verwendung standortgerechter heimischer Gehölze, insektenschonende Beleuchtung und PV-Anlagen.

- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

1.1.3 **Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):**

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Marktgemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 31.01.2024:

Bestandsaufnahme:

Teilfläche 1 "Gewerbegebiet Weitnau-Ritzen":

- Aus geologischer Sicht gehört die landwirtschaftlich genutzte Teilfläche 1 zu den Allgäuer Molasse Vorbergen. Im Gebiet stehen nach der Geologischen Karte (M1: 25.000) des Umweltatlas Bayern polygenetische Talfüllungen aus dem Pleistozän bis Holozän an, die generell Porengrundwasserleiter von hoher bis sehr hoher Durchlässigkeit sind und denen daher eine große Bedeutung für die Grundwasserneubildungsrate zukommt. Dabei handelt es sich um Lehme oder Sande (z. T. kiesig, Lithologie in Abhängigkeit vom Einzugsgebiet). Aufgrund der Heterogenität solcher Umlagerungsbildungen ist mit kleinräumig stark wechselnden Bodenbedingungen zu rechnen. Aus den Sedimenten haben sich laut Bodenkarte (M 1 : 25.000) als vorherrschender Bodentyp fast ausschließlich Braunerden und Parabraunerden aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über tiefem Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) gebildet.
- Der südliche Teil des Änderungsbereichs ist nahezu vollständig bebaut. Hier wurden die natürlich vorkommenden Böden abgetragen, verdichtet oder umgelagert, sodass das ursprünglichen Bodenprofil nichts mehr angetroffen werden kann. Die natürlichen Bodenfunktionen in diesen Bereichen können daher gar nicht mehr oder nur noch sehr eingeschränkt erfüllt werden.
- Im nördlichen und westlichen Änderungsbereich liegen die Böden noch weitestgehend natürlich vor. Im Norden des Änderungsbereichs werden die Böden landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Hier ist die Erfüllung der Bodenfunktionen noch weitestgehend uneingeschränkt möglich.
- Die natürlichen Bodenfunktionen basierend auf der Reichsbodenschätzung (LIIb2 56/47 laut Bodenschätzung im BayernAtlas Plus, geoportal.bayern.de) sowie der Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der Planung" des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz werden wie folgt bewertet:
- Unversiegelte Böden wirken auf den natürlichen Wasserhaushalt ausgleichend und vermindern oberflächlichen Abfluss sowie Hochwasserereignisse. Dieses sogenannte Retentionsvermögen (bei Niederschlagsereignissen) der Böden im zu ändernden Teilbereich 1 ist mit der Wertklasse 4

- als hoch einzustufen, sodass dieses Vermögen in seiner Funktion möglichst erhalten bleiben sollte.
- Auch das Rückhaltevermögen des Bodens für Schwermetalle, deren Einträge Folge verschiedenster anthropogener Aktivitäten sein können, wird mit Wertklasse 4 hoch bewertet.
 - Die natürliche Ertragsfähigkeit beschreibt die Fähigkeit eines Bodens Biomasse zu produzieren. Böden mit einer hohen Ertragsfunktion sollten unbebaut und damit der Nahrungsmittelproduktion vorbehalten bleiben. Gemäß der Reichsbodenschätzung wurde für den Teilbereich 1 anstehenden Boden eine Grünlandzahl von 47 ermittelt, was nach der landesweiten Bewertungsskala einer mittleren Ertragsfähigkeit (Wertklasse 3) entspricht. Da in der Region der Großteil der Böden ähnliche Grünlandzahlen aufweist, kann davon ausgegangen werden, dass die Ertragsfähigkeit auch im regionalen Vergleich im mittleren Bereich liegt.
 - Das Standortpotenzial für die natürliche Vegetation beschreibt die Eignung eines Bodens zur Ansiedlung potenziell natürlicher Pflanzengesellschaften. Da die Grünlandzahl mit 47 und somit auch die natürliche Ertragsfähigkeit im mittleren Bereich liegen, wird aus Sicht des Naturschutzes von einer eher niedrigeren Wahrscheinlichkeit ausgegangen, im Teilbereich 1 hochwertige Lebensgemeinschaften anzutreffen bzw. Standorte für deren Ansiedlung anzutreffen. Die genaue Einschätzung des Standortpotenzials für die natürliche Vegetation kann jedoch nur expertengestützt erfolgen.
 - Insgesamt kommt den unversiegelten Böden im Teilbereich 1 damit eine hohe Bedeutung zu.

Teilfläche 2 "Freizeitanlage Seltmans":

- Aus geologischer Sicht gehört der Teilbereich 2 zu den Allgäuer Molasse Vorbergen. Im Gebiet stehen nach der Geologischen Karte (M1:25.000) des Umweltatlas Bayern würmzeitliche Moräne (Till), welche in unterschiedlichster Form (kiesig bis blockig, sandig bis schluffig, tonig bis sandig und kiesig bis blockig) vorliegen. Bei den Sedimenten handelt es sich um mit nichtbindigen Lockergesteinen wechselnde bindige Lockergesteine mit oft kleinräumig wechselhafter Gesteinsausbildung. Aus den Sedimenten haben sich laut Bodenkarte (M1:25.000) als vorherrschender Bodentyp fast ausschließlich Braunerden und Parabraunerden aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über tiefem Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) gebildet.
- Der östliche Teil des Teilbereichs 2 ist nahezu vollständig bebaut oder durch die Nutzung als Sportplatz beeinträchtigt. Hier wurden die natürlich vorkommenden Böden abgetragen, verdichtet oder umgelagert, sodass das ursprünglichen Bodenprofil nichts mehr angetroffen werden kann. Die natürlichen Bodenfunktionen in diesen Bereichen können daher gar nicht mehr oder nur noch sehr eingeschränkt erfüllt werden. Im westlichen Bereich sind natürliche Böden anzutreffen, da der geplante Sportplatz nicht umgesetzt wurde.

- Die natürlichen Bodenfunktionen basierend auf der Reichsbodenschätzung (LIIIb2 42/36 laut Bodenschätzung im BayernAtlas Plus, geoportal.bayern.de) sowie der Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der Planung" des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz werden wie folgt bewertet:
- Unversiegelte Böden wirken auf den natürlichen Wasserhaushalt ausgleichend und vermindern oberflächlichen Abfluss sowie Hochwasserereignisse. Dieses sogenannte Retentionsvermögen (bei Niederschlagsereignissen) der Böden im Teilbereich 2 ist mit der Wertklasse 2 als gering einzustufen, sodass dieses Vermögen in seiner Funktion möglichst erhalten bleiben sollte.
- Auch das Rückhaltevermögen des Bodens für Schwermetalle, deren Einträge Folge verschiedenster anthropogener Aktivitäten sein können, wird mit Wertklasse 3 mittel bewertet.
- Die natürliche Ertragsfähigkeit beschreibt die Fähigkeit eines Bodens Biomasse zu produzieren. Böden mit einer hohen Ertragsfunktion sollten unbebaut und damit der Nahrungsmittelproduktion vorbehalten bleiben. Gemäß der Reichsbodenschätzung wurde für den im Plangebiet anstehenden Boden eine Grünlandzahl von 36 ermittelt, was nach der landesweiten Bewertungsskala eine geringe Ertragsfähigkeit (Wertklasse 2) entspricht. Da in der Region der Großteil der Böden ähnliche Grünlandzahlen aufweist, liegt die Ertragsfähigkeit der Böden im regionalen Vergleich bei einer mittleren Bewertung.
- Das Standortpotenzial für die natürliche Vegetation beschreibt die Eignung eines Bodens zur Ansiedlung potenziell natürlicher Pflanzengesellschaften. Da die Grünlandzahl mit 36 und somit auch die natürliche Ertragsfähigkeit im hohen Bereich liegen, wird aus Sicht des Naturschutzes von einer Wahrscheinlichkeit ausgegangen, im Teilbereich 2 hochwertige Lebensgemeinschaften anzutreffen bzw. Standorte für deren Ansiedlung anzutreffen. Die genaue Einschätzung des Standortpotenzials für die natürliche Vegetation kann jedoch nur expertengestützt erfolgen.
- Insgesamt kommt den Böden im Teilbereich 2 damit eine mittlere Bedeutung zu.

Teilfläche 3 "Ritzen Nordost":

- Aus geologischer Sicht gehört der Teilbereich 3 zu den polygenetischen, pleistozänen bis holozänen Talfüllungen, die durch Ablagerungen im Auenbereich der Würmeiszeit geprägt sind. Die anstehenden Böden bestehen fast ausschließlich aus Braunerde und Parabraunerde aus kies-führendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über tiefem Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter). Aufgrund der Heterogenität des abgelagerten Moränenmaterials ist mit kleinräumig stark wechselnden Bodenbedingungen zu rechnen.
- Die natürlichen Bodenfunktionen der Lehmböden basierend auf der Reichsbodenschätzung (LIIb1 62/56 im nördlichen Bereich und LIIb2 58/51 laut Bodenschätzung im BayernAtlas Plus, geoportal.bayern.de) sowie der Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der Planung" des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz werden wie folgt bewertet:

- Unversiegelte Böden wirken auf den natürlichen Wasserhaushalt ausgleichend und vermindern oberflächlichen Abfluss sowie Hochwasserereignisse. Dieses sogenannte Retentionsvermögen (bei Niederschlagsereignissen) der Böden im Teilbereich 3 ist mit der Wertklasse 4 als hoch einzustufen, sodass dieses Vermögen in seiner Funktion möglichst erhalten bleiben sollte.
- Auch das Rückhaltevermögen des Bodens für Schwermetalle, deren Einträge Folge verschiedenster anthropogener Aktivitäten sein können, wird mit Wertklasse 4 hoch bewertet.
- Die natürliche Ertragsfähigkeit beschreibt die Fähigkeit eines Bodens Biomasse zu produzieren. Böden mit einer hohen Ertragsfunktion sollten unbebaut und damit der Nahrungsmittelproduktion vorbehalten bleiben. Mithilfe des Grünlandzuschätzungsrahmens des "Merkblass über den Aufbau der Bodenschätzung" (Bayerisches Landesamt für Steuern, Februar 2009) wurde für den im Änderungsbereich anstehenden Boden eine Grünlandzahl von 56/51 ermittelt, was nach der landesweiten Bewertungsskala einer mittleren Ertragsfähigkeit (Wertklasse 3) entspricht. Da in der Region der Großteil der Böden ähnliche Grünlandzahlen aufweist, kann davon ausgegangen werden, dass die Ertragsfähigkeit auch im regionalen Vergleich im mittleren Bereich liegt.
- Das Standortpotenzial für die natürliche Vegetation beschreibt die Eignung eines Bodens zur Ansiedlung potenziell natürlicher Pflanzengesellschaften. Da die Grünlandzahl mit 56/51 und somit auch die natürliche Ertragsfähigkeit im mittleren Bereich liegen, wird aus Sicht des Naturschutzes von einer eher niedrigeren Wahrscheinlichkeit ausgegangen, dass im zu ändernden Teilbereich 3 hochwertige Lebensgemeinschaften anzutreffen bzw. Standorte für deren Ansiedlung anzutreffen. Die genaue Einschätzung des Standortpotenzials für die natürliche Vegetation kann jedoch nur expertengestützt erfolgen.
- Dem Teilbereich 3 kommt zusammenfassend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Laut Auskunft der Behörden ist auf den Änderungsbereichen und den unmittelbar angrenzenden Flächen kein Vorkommen von Altlasten bekannt.

Die Änderungsbereiche sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.

Teilfläche 4 "Sport-Park-Hotel-Allgäu":

- Aus geologischer Sicht gehört der nördliche Teilbereichs 4 zu den Allgäuer Molasse Vorbergen. Im Gebiet stehen nach der Geologischen Karte (M1: 25.000) des Umweltatlas Bayern würmzeitliche Moräne (Till), welche in unterschiedlichster Form (kiesig bis blockig, sandig bis schluffig, tonig bis sandig und kiesig bis blockig) vorliegen. Bei den Sedimenten handelt es sich um mit nichtbindigen Lockergesteinen wechselnde bindige Lockergesteine mit oft kleinräumig wechselhafter Gesteinsausbildung. Aus den Sedimenten haben sich laut Bodenkarte (M1: 25.000) als vorherrschender

Bodentyp fast ausschließlich Pseudogley-Braunerde und Pseudogley-Parabraunerde aus kiesführendem Lehm bis Ton (Deckschicht oder Jungmoräne, carbonatisch, kalkalpin geprägt) gebildet. Der südliche Bereich des Teilbereichs 4 zu den polygenetischen, pleistozänen bis holozänen Talfüllungen, die durch Ablagerungen im Auenbereich der Würmeiszeit geprägt sind. Die anstehenden Böden bestehen aus Gleye, kalkhaltige Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden mit weitem Bodenartenspektrum (Talsediment), verbreitet skelettführend; im Untergrund carbonathaltig.

- Die natürlichen Bodenfunktionen der Lehmböden basierend auf der Reichsbodenschätzung (Nördlicher Teil des Änderungsbereichs: LIIc1 55/48 (nördlich) und LIIc2 51/45 (südlich), südlicher Teil des Änderungsbereichs: LIIc2 45/41 (nördlich) und LIIIc3 36/32 (südlich) Bodenschätzung im BayernAtlas Plus, geoportal.bayern.de) sowie der Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der Planung" des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz werden wie folgt bewertet:
- Unversiegelte Böden wirken auf den natürlichen Wasserhaushalt ausgleichend und vermindern oberflächlichen Abfluss sowie Hochwasserereignisse. Dieses sogenannte Retentionsvermögen (bei Niederschlagsereignissen) der Böden im Teilbereich 3 ist mit der Wertklasse 4 im überwiegenden Teil des Änderungsbereichs (LIIc1, LIIc2, LIIc2) als hoch einzustufen, sodass dieses Vermögen in seiner Funktion möglichst erhalten bleiben sollte. Im südlichen Teil des Änderungsbereichs (LIIIc3) ist das Retentionsvermögen mit der Wertstufe 2 als gering einzustufen.
- Auch das Rückhaltevermögen des Bodens für Schwermetalle, deren Einträge Folge verschiedenster anthropogener Aktivitäten sein können, wird im überwiegenden Teil des Änderungsbereichs (LIIc1, LIIc2, LIIc2) mit Wertklasse 4 hoch bewertet. Im südlichen Teil des Änderungsbereichs (LIIIc3) wird das Rückhaltevermögen mit der Wertstufe 3 als mittel bewertet.
- Die natürliche Ertragsfähigkeit beschreibt die Fähigkeit eines Bodens Biomasse zu produzieren. Böden mit einer hohen Ertragsfunktion sollten unbebaut und damit der Nahrungsmittelproduktion vorbehalten bleiben. Mithilfe des Grünlandbewertungsrahmens des "Merkblatts über den Aufbau der Bodenschätzung" (Bayerisches Landesamt für Steuern, Februar 2009) wurde für den im nördlichen Änderungsbereich anstehenden Boden Grünlandzahlen von 48, 45 und 41 ermittelt, was nach der landesweiten Bewertungsskala einer mittleren Ertragsfähigkeit (Wertklasse 3) entspricht. Da in der Region der Großteil der Böden ähnliche Grünlandzahlen aufweist, kann davon ausgegangen werden, dass die Ertragsfähigkeit auch im regionalen Vergleich im mittleren Bereich liegt. Für den im südlichen Änderungsbereich anstehenden Boden wurde eine Grünlandzahlen von 32 ermittelt, was nach der landesweiten Bewertungsskala einer geringen Ertragsfähigkeit (Wertklasse 2) entspricht
- Das Standortpotenzial für die natürliche Vegetation beschreibt die Eignung eines Bodens zur Ansiedlung potenziell natürlicher Pflanzengesellschaften. Da die Grünlandzahlen im nördlichen Änderungsbereich mit 48, 45 und 41 und somit auch die natürliche Ertragsfähigkeit im mittleren Bereich liegen,

wird aus Sicht des Naturschutzes von einer eher niedrigeren Wahrscheinlichkeit ausgegangen, dass im überwiegenden Teil des zu ändernden Teilbereich 4 hochwertige Lebensgemeinschaften anzutreffen bzw. Standorte für deren Ansiedlung anzutreffen. Die genaue Einschätzung des Standortpotenzials für die natürliche Vegetation kann jedoch nur expertengestützt erfolgen. Im südlichen Teil des Änderungsbereichs mit einer Grünlandzahl von 32 kann von einer hohen Wahrscheinlichkeit ausgegangen werden, dass im südlichen Randbereich des Teilbereichs 4 hochwertige Lebensgemeinschaften anzutreffen bzw. Standorte für deren Ansiedlung anzutreffen sind.

- Den Böden im überwiegenden Teil des 4. Teilbereichs kommt eine hohe Bedeutung zu. Den Böden im südlichen Randbereich des Änderungsbereichs kommt eine mittlere Bedeutung zu.
- Dem Teilbereich 4 kommt zusammenfassend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

Gesamter Änderungsbereich:

- Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Aufgrund der geringen Hanglage in den Teilflächen 1 und 2 kommt es zu möglichen Bodenabtragungen und -aufschüttungen. Aufgrund der Hanglage in der Teilfläche 3 kann es bei Starkregenereignissen zu auftretendem Hangwasser kommen, wodurch massive Bodenabtragungen und -auftragungen erforderlich sein können, die zu massiven Veränderungen des ursprünglichen Bodenprofils und -reliefs und stellenweise zu Bodenverdichtungen führen. Die durch geplanten Baukörper und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden.
- Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung der Teilbereiche 1, 2 und 3 erfolgt im Teilbereich 4 "Sport-Park-Hotel-Allgäu" die Rücknahme der Sonderbaufläche und die Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft. Hierbei handelt es sich um etwa 2,1 ha Fläche mit vergleichbaren Bodenfunktionswerten, sodass der Flächenverlust für die Landwirtschaft kompensiert wird.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Beispiele hierfür sind wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege und der Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen. Auch ein entsprechendes Entwässerungskonzept kann zur Minimierung der Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden dienen. Aufgrund der Größe des Änderungsbereichs wird auf Baugenehmigungsebene ein Bodenschutz- und Bodenverwertungskonzept

empfohlen. Diese und weitere mögliche Maßnahmen zum Schutz des Bodens sind im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen.

- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

1.1.4 Schutzgut Wasser und Wasserwirtschaft (Wasser; §1 Abs.6 Nr.7 Buchst. a und Nr. 8 Buchst. e BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Marktgemeinderates:

Stellungnahme vom 19.01.2024 zur Fassung vom 10.11.2023 des Wasserwirtschaftsamtes Kempten:

Stellungnahme:

Gegenüber dem o.g. Vorhaben (Fassung vom 10.11.2023) bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände bestehen.

Stellungnahme:

Die Flächenumgriffe der vier Änderungsbereiche wurde gegenüber dem vorherigen Entwurf (Sept. 2021) teilweise deutlich verändert:

- Der Änderungsbereich "Sport-Park-Hotel Osterhofen" wurde in nordwestl. Richtung deutlich vergrößert. Diese Fläche soll künftig jedoch nur der landwirtschaftlichen Nutzung dienen (vgl. Aufhebung Bebauungsplan "Sport-Park-Hotel-Allgäu Osterhofen, Umwidmung bisheriges FNP-Sondergebiet "Reiterhotel" in landwirtschaftliche Nutzfläche).
- Der Änderungsbereich "Freizeitanlage Seltmans" bleibt unverändert.
- Der Änderungsbereich "Gewerbegebiet Weitnau-Ritzen" wurde in südöstlicher Richtung geringfügig vergrößert sowie die Zufahrt miteinbezogen.
- Der Änderungsbereich "Ritzen Nordost" wurde im Südwesten und Nordosten geringfügig verkleinert.

Hieraus ergeben sich keine wesentlichen Änderungen wasserwirtschaftlicher Betroffenheiten. Daher haben die Inhalte unserer bisherigen Stellungnahme vom 16.11.2021 nach wie vor Gültigkeit.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Zusammenfassung der geänderten Planungen sowie dass sich hieraus keine wesentlichen Änderungen wasserwirtschaftlicher Betroffenheit ergibt, werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

Die Punkte Nr. 2 "Vorsorgender Bodenschutz", Nr. 3 "Grundwasserschutz und Wasserversorgung" und Nr. 5 "Oberflächengewässer" ergänzen bzw. aktualisieren wir wie folgt:

2. Vorsorgender Bodenschutz

Mittlerweile wurde das Schutzgut Boden im vorliegenden Umweltbericht unter Ziff. 4.2.1.2 / 4.2.3.3 plausibel beschrieben und bewertet.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Punkte Nr. 2 "Vorsorgender Bodenschutz", Nr. 3 "Grundwasserschutz und Wasserversorgung" und Nr. 5 "Oberflächengewässer" ergänzt bzw. aktualisiert wurden. Auf die Punkte Nr. 3 "Grundwasserschutz und Wasserversorgung" und Nr. 5 "Oberflächengewässer" wird im Folgenden eingegangen.

Die Ergänzung zu Nr. 2 "Vorsorgender Bodenschutz", dass das Schutzgut Boden im vorliegenden Umweltbericht unter den Ziffern 4.2.1.2 und 4.2.3.3 plausibel beschrieben und bewertet wurde, wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

3. Grundwasserschutz und Wasserversorgung

Unsere Hinweise bzgl. der randlichen Lage des Änderungsbereichs "Gewerbegebiet Weitnau Ritzen" im Wasserschutzgebiet wurden im Umweltbericht (vgl. Ziff. 4.2.3.4) übernommen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der geforderte Hinweis bezüglich der randlichen Lage des Änderungsbereichs "Gewerbegebiet Weitnau-Ritzen" in den Umweltbericht übernommen wurde.

Stellungnahme:

Der Änderungsbereich "Freizeitanlage Seltmans" befindet sich jedoch - entgegen der Aussagen im Umweltbericht unter Ziff. 4.1.2.4 und 4.3.3.3 - lt. Darstellung im FNP noch komplett außerhalb (d.h. ca. 100 m westlich) des festgesetzten Wasserschutzgebiets.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkung, dass der Änderungsbereich komplett außerhalb des festgesetzten Wasserschutzgebiets liegt, werden zur Kenntnis genommen. Der Umweltbericht wird an den genannten Ziffern 4.1.2.4 und 4.3.3.3 angepasst.

Stellungnahme:

Der Änderungsbereich "Ritzen-Nordost" tangiert am südlichen Rand noch das Vorranggebiet für die Wasserversorgung WVR Nr. 22. Die geplante künftige Nutzung (Mischgebiet) ist jedoch mit dem Schutzziel des übergeordneten, großräumigen Schutzes des Einzugsgebiets der Trinkwassergewinnung vereinbar (wie richtigerweise bereits im Umweltbericht unter Ziff. 4.3.2.4 vermerkt), zumal die randliche Überschneidung unter Berücksichtigung der maßstabsbedingten Unschärfe der Regionalplanung nur marginal ausfällt (vgl. dazu auch unsere ergänzende Stellungnahme vom 03.12.2021 zum parallelen Bebauungsplan-Verfahren "Ritzen-Nordost").

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkung zur Lage des Änderungsbereichs "Ritzen-Nordost", der Vereinbarkeit der künftigen Nutzung mit dem Schutzziel des Vorranggebiets für die Wasserversorgung WVR Nr. 22 und der nur aufgrund der maßstäblichen Unschärfe nur marginalen randlichen Überschneidung wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

Bewertung der allgemeinen Situation der Wasserversorgung des Marktes Weitnau:

Wie in unserer bisherigen Stellungnahme vom 16.11.2021 bereits ausführlich erläutert, ist die kommunale Wasserversorgung im Markt Weitnau aufgrund der mangelnden Schützbarkeit der bestehenden Brunnen und der hieraus resultierenden qualitativen Probleme derzeit immer noch als nicht gesichert zu bewerten.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist daher die Schaffung einer langfristigen Versorgungsalternative unumgänglich. Wie dem Markt Weitnau bereits aus entsprechenden Abstimmungsgesprächen mit dem Wasserwirtschaftsamt Kempten und dem Landratsamt Oberallgäu bekannt ist, könnte eine zukunftsfähige Alternative in der Anschlussmöglichkeit an die neue Wassergewinnungsanlage "Langes Feld" der Stadt Isny bei Kleinweiler auf Weitnauer Gemeindegebiet liegen, ggf. auch in der Bohrung eines eigenen dortigen Trinkwasserbrunnens inkl. Mitnutzung des hierfür neu auszuweisenden Wasserschutzgebietes der Stadt Isny. Der aktuelle Sachstand dieser Überlegungen ist dem Wasserwirtschaftsamt Kempten nicht bekannt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Wassergewinnungsanlage des Marktes Weitnau ist ohne Schutzstatus, da aufgrund rechtlicher Hindernisse kein Schutzgebiet ausgewiesen werden kann. Dies würde den Forstbestand eines landwirtschaftlichen Betriebes gefährden. In einem ersten Schritt hat sich der Markt Weitnau geeinigt, dass ein Düngeverzicht in der Schutzgebietszone 2 gewährleistet ist. Als langfristige, alternative Wasserversorgung wird eine Zusammenarbeit mit der Stadt Isny angestrebt, wie in der Stellungnahme des WWA angesprochen. Als erster Schritt soll ein Notverbund zwischen dem Wasserleitungsnetz der Stadt Isny und dem Markt Weitnau im Bereich der Zuleitung Richtung Bolsternang hergestellt werden, dieser Schritt sichert eine Notversorgung der Wasserversorgung Weitnau. Parallel finden am Brunnen „Langes Feld“ schon seit längerem Pumpversuche statt, welche den Nachweis der Leistungsfähigkeit des Brunnens zur Versorgung beider Gebiete führen sollen. Diese Pumpversuche werden voraussichtlich noch das ganze Jahr 2024 andauern.

Stellungnahme:

5. Oberflächengewässer

Für den Änderungsbereich "Freizeitanlage Seltmans" hatten wir auf die mögliche Gefährdung durch extreme Hochwasserereignisse der Weitnauer Argen (nördlich und östlich) sowie des kleinen namenlosen Bachs (östlich) hingewiesen, und aus Vorsorgegründen daher eine ausreichende Höherlegung des Bestandsgeländes, bzw. ein Mindesthöheniveau der Gebäudeöffnungen und -zugänge bzw. des Erdgeschoßfußbodens empfohlen (vgl. unsere Stellungnahme vom 16.11.2024). Bislang enthält der Text zum FNP hierzu jedoch noch keinerlei Aussage. Wir bitten daher, diesen wichtigen Hinweis noch zu übernehmen, bzw. spätestens im parallelen Bebauungsplan-Verfahren die entsprechenden Höhenkoten festzusetzen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Verweis auf die Stellungnahme vom 16.11.2021 bezüglich möglicher Hochwasserereignisse im Änderungsbereich "Freizeitanlage Seltmans" wird zur Kenntnis benommen. Ein entsprechender Verweis wird in den Umweltbericht zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes für 4 Teilbereich unter den Ziffern 4.2.1.3 und 4.2.3.5 mit aufgenommen. Die empfohlenen Maßnahmen werden auf Ebene der Bauleitplanung berücksichtigt und konkretisiert.

Stellungnahme:

Im Änderungsbereich "Ritzen-Nordost" wurde im aktuellen FNP-Entwurf inzwischen der 5 m breite Gewässerrandstreifen als "Grünfläche mit Zweckbestimmung als Bach begleitende Zone" dargestellt, sowie im Umweltbericht unter Ziff. 4.2.3.4 als eine beim zugehörigen Bebauungsplan-Verfahren zu beachtende verbindliche Vorgabe (ggf. mit Öffnungsoption des Baches) vermerkt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkung, dass im Entwurf der 5. Flächennutzungsplanänderung ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen als "Grünfläche mit Zweckbestimmung als Bach begleitende Zone" dargestellt wird und diese im Umweltbericht unter Ziff. 4.2.3.4 als eine beim zugehörigen Bebauungsplan-Verfahren zu beachtende verbindliche Vorgabe vermerkt ist, wird zur Kenntnis genommen. Konkrete Maßnahmen, die den Gewässerrandstreifen betreffen sind Teil des Bebauungsplanes und werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung getroffen.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 31.01.2024:

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasser:

Teilfläche 1 "Gewerbegebiet Weitnau-Ritzen":

- Oberflächengewässer kommen im Teilbereich 1 nicht vor. Das nächste Oberflächengewässer ist der "Weitnauer Bach", der etwa 250 m südlich des Geltungsbereiches verläuft. In diesem Abschnitt lautet die Gesamtbewertung der Gewässerstrukturkartierung "deutlich verändert".
- Im Westen des zu ändernden Teilbereichs 1 liegt ein Teil des Wasserschutzgebietes "Weitnau, M" (Kennzahl 2210-8326-000-40, festgesetzt am 03.04.1976).
- Die Böden südlichen Teil des Änderungsbereichs sind bereits weitgehend durch die Bestandsbebauung versiegelt. Die flächige Versickerung des Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone ist bereits nicht mehr oder nur noch eingeschränkt möglich. Das im versiegelten Bereich anfallende Niederschlagswasser wird über den gemeindlichen Kanal in das bestehende Rückhaltebecken (Fl.-Nr. 278, Gem. Weitnau) geleitet und anschließend gedrosselt der Weitnauer Argen zugeführt.
- Dem Teilbereich 1 kommt zusammenfassend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Teilfläche 2 "Freizeitanlage Seltmans":

- Östlich verläuft außerhalb des Teilbereichs 2 ein in nördlicher Richtung fließender, offener unbenannter Zufluss des "Weitnauer Baches" (Kennzahl 215222). Dieser mündet ca. 35 m östlich des Teilbereichs 2 in den "Weitnauer Bach", welcher nördlich des Teilbereichs 2 in ca. 15 m Entfernung fließt. Es handelt sich um ein Gewässer 6. Stufe, der Fließabschnitt wird nach der Gewässerstrukturkartierung als mäßig bis deutlich verändert bewertet. Von den Gewässern sind im Falle von extremen Hochwasserereignissen Gefährdungen des Teilbereichs 2 möglich.
- Dem Teilbereich 2 kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Teilfläche 3 "Ritzen Nordost":

- Östlich im Teilbereich 3 verläuft ein im nördlichen Abschnitt offener, im südlichen Abschnitt verdolter, unbenannter Zufluss (Gewässer 3. Ordnung)

des "Weitnauer Baches". Eine Überflutungsgefahr für den Teilbereich 3 ist nicht bekannt.

- Durch das Richtung Norden hin ansteigende Gelände kann es bei Starkregenereignissen zu vermehrtem Hangwasser kommen.
- Der zu ändernde Teilbereich 3 überschneidet sich im südlichen Rand mit dem Vorranggebiet WVR Nr. 22 für die Wasserversorgung.
- Ein weiteres, größeres Gewässer, der Weitnauer Bach (Kennzahl 215222), verläuft etwa 65-90 m südlich. Es handelt sich um ein Gewässer 6. Stufe, der Fließabschnitt wird nach der Gewässerstrukturkartierung als deutlich bis stark verändert bewertet. Von dem Gewässer sind keine den Teilbereich 3 betreffenden Hochwasserereignisse bekannt und aufgrund der Entfernung auch nicht zu erwarten.
- Dem Teilbereich 3 kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Teilfläche 4 "Sport-Park-Hotel-Allgäu":

- Südlich entlang des Teilbereichs 4 verläuft ein in westliche Richtung fließende "Speckbach" (Kennzahl 472066). Eine Überflutungsgefahr für den Teilbereich 3 ist nicht bekannt.
- Dem Teilbereich 4 kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Über den Wasserhaushalt und die Grundwasserverhältnisse liegen keine Informationen vor. Aufgrund von benachbarten Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit ist jedoch davon auszugehen, dass nicht mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen ist.

Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasser:

Teilfläche 1 "Gewerbegebiet Weitnau-Ritzen" und Teilfläche 2 "Freizeitanlage Seltmans":

- Innerhalb des Wasserschutzgebietes gilt die Schutzgebietsverordnung vom 03.04.1976. Demnach ist in der weiteren Schutzzone das Errichten und Erweitern von baulichen Anlagen, die nicht zur Wasserversorgungsanlage gehören, verboten, sofern diese nicht an eine dichte Sammelentwässerung angeschlossen sind bzw. werden. Im Falle einer Bebauung ist diese daher an eine dichte Sammelentwässerung anzuschließen. Darüber hinaus sind die erforderlichen Arbeiten unter Anwendung größter Sorgfalt und Vorsicht durchzuführen. Verunreinigungen des Untergrundes sowie des Grundwassers müssen zuverlässig vermieden werden. Bei den Baumaßnahmen sind ausschließlich gewässerunschädliche Materialien zu verwenden. Die Eingriffe im Schutzgebiet (Zerstörung der Deckschichten, bauliche Eingriffe in den Untergrund usw.) sind auf das geringstmögliche Maß zu beschränken.

Teilfläche 3 "Ritzen Nordost":

- Östlich grenzt an die zu ändernde Teilfläche 2 ein namenloser Bach an, der entlang des Geltungsbereichs von Norden in Richtung Süden fließt. Der

gesetzliche Gewässerrandstreifen von 5 m ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.

- Das Vorranggebiet WVR Nr. 22 für die Wasserversorgung, welches am südlichen Randbereich innerhalb des Geltungsbereichs liegt, erfährt durch die Änderung keine Beeinträchtigung. Eine Siedlungsentwicklung aus Misch- und Wohngebieten ist mit dem Schutzzweck des Vorranggebiets vereinbar

Gesamter Änderungsbereich:

- Baubedingte Absenkungen des Grundwassers oder Schadstoffeintrag in bauzeitlich freigelegtes Grundwasser können aufgrund des großen Grundwasserflurabstandes ausgeschlossen werden. Die geplante Bebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen versiegelt werden.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung können Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser reduziert werden (z.B. versickerungsfähige Beläge, Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei, Anlage Retentionsbereiche).
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasserwirtschaft:

Die für die Wasserwirtschaft wichtigen Gesichtspunkte sind die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, die Entsorgung von Abwässern, die Ableitung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser sowie eventuell auftretendes Hangwasser oder Hochwasser von angrenzenden Gewässern, das zu Überflutungsproblemen im Plangebiet führt.

- Der Markt verfügt über ein Trennsystem zur Entsorgung der Abwässer sowie eine Anbindung zur Trinkwasserversorgung. Das Abwasser wird über die bestehenden Kanäle der Kläranlage des Wasser- und Abwasserverbandes Untere Argen zugeführt. Die bestehende Bebauung in den Teilbereichen 2 und 3 ist an die gemeindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen. Im Teilbereich 1 fallen momentan keine Abwässer an.
- Vom Weitnauer Bach ausgehend ist keine Überflutungsgefahr bekannt und aufgrund der Topografie auch nicht zu erwarten.
- Aufgrund der nördlichen Hanglagen der Teilflächen I und 3 kann es bei Starkregenereignissen zum oberflächigen Abfluss von Niederschlagswasser kommen.

Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasserwirtschaft:

- Durch die Bebauung erhöht sich die anfallende Abwassermenge. Das Schmutzwasser wird getrennt vom Niederschlagswasser gesammelt und der Kläranlage des WAV Untere Argen zugeleitet.

- Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt durch den Anschluss an die gemeindlichen Leitungen.
- Das Entwässerungskonzept sieht vor, Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen) im Trennsystem abzuleiten. Ein detailliertes Entwässerungskonzept wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erarbeitet.
- Aufgrund der leichten Hanglage der Teilflächen I und 2 und der stärkeren Hanglage der Teilfläche 2 kann es bei Starkregenereignissen zum oberflächigen Zufluss von Niederschlagswasser kommen. Zudem kann es im Teilbereich 2 "Freizeitanlage Seltmans" von den umliegenden Gewässern zu einer möglichen Gefährdung durch extreme Hochwasserereignissen kommen. Zum Schutz vor wild abfließendem Oberflächenabflüssen und vor einer Gefährdung durch extreme Hochwasserereignisse sollten Maßnahmen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorgesehen werden.

1.1.5 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Marktgemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 31.01.2024:

Bestandsaufnahme:

- Die Änderungsbereiche liegen innerhalb des Klimabezirks "Schwäbisches Alpenvorland", das generell durch hohe Niederschläge und eher niedrige Jahresdurchschnittstemperaturen gekennzeichnet ist. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei etwa 7 °C, die mittlere Jahresniederschlagsmenge ist mit 1.500 mm bis 1.600 mm relativ hoch. Da das Gebiet auf einer Höhe zwischen etwa 785 m ü. NN und 810 m ü. NN liegt, fällt ein großer Teil des Niederschlags als Schnee. Der Föhn, der als Fallwind von den Alpen kommt, kann vor allem im Winter wärmere Luftmassen herantragen.
- Die offenen Flächen der Änderungsbereiche dienen der lokalen Kaltluftproduktion, während die Gehölze Frischluft produzieren. Lokale Luftströmungen und Windsysteme können sich aufgrund des gering bewegten Reliefs nur relativ schwach ausbilden. Die geringfügig entstehenden, thermisch bedingten Hangwinde sind durch die bestehende Bebauung bereits unterbrochen und aufgrund der Lage im ländlichen Raum unbedeutend. Daher besteht nur eine geringe Empfindlichkeit gegenüber kleinklimatischen Veränderungen (z.B. Aufstauen von Kaltluft).
- Durch die überwiegende Versiegelung im bereits bebauten Bereich des Gewerbegebietes (Teilbereich 1) wird die Wärmeabstrahlung begünstigt, die Verdunstung ist eingeschränkt. Die dadurch verursachte thermische Belastung bedingt ein ungünstigeres Kleinklima. Die Auswirkungen beschränken sich überwiegend auf den Geltungsbereich der Änderung.
- Der Markt Weitnau ist seit dem Jahr 2005 anerkannter Luftkurort, so dass die Luftqualität im Gemeindegebiet sehr gut ist. Messdaten zur Luftqualität

im Plangebiet liegen nicht vor. Aus dem Kfz-Verkehr der angrenzenden Verkehrswege und von der bestehenden Gewerbefläche reichern sich Schadstoffe in der Luft an. Durch die landwirtschaftliche Nutzung des nördlichen Plangebietes kann es in den angrenzenden Gebieten zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. Ausbringen von Flüssigdüngung oder Pflanzenschutzmitteln).

- Den Änderungsbereichen kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Die Kaltluftentstehung wird in den Änderungsbereichen unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten. Eine geringfügige Erhöhung der Vorbelastung umliegender Gebiete durch Abgase des Anliegerverkehrs ist jedoch möglich.
- Die kleinflächigen Luftaustauschbahnen hangabwärts in den Änderungsbereichen werden eingeschränkt.
- Die zu ändernden Bereiche erfahren eine geringfügige Verschlechterung der Luftqualität aufgrund der zusätzlichen Schadstoffemissionen durch den Verkehr innerhalb der Änderungsbereiche. Mit einer wesentlichen Beeinträchtigung ist jedoch nicht zu rechnen, da die Gebiete nicht für einen Durchgangsverkehr ausgelegt sind.
- Die Neubebauung führt potenziell zu einem erhöhten CO₂-Ausstoß. Insgesamt sind von dem geplanten Baugebiet Treibhausgasemissionen jedoch nicht in einem Umfang zu erwarten, der sich in spürbarer Weise auf das Klima auswirken würde. Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich bei Durchführung der Planung vor allem auf das Änderungsgebiet und unmittelbar angrenzende Bereiche konzentrieren. Um die Emission von Treibhausgasen zu reduzieren, sollte wo immer möglich die Energieeffizienz gesteigert und auf erneuerbare Energien und Elektromobile zurückgegriffen werden.
- Auch im neuen Baugebiet kann die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung zeitweise zu Geruchsbelastungen oder zu Staubeinträgen führen. Aus dem Kfz-Verkehr der umliegenden Verkehrsflächen (Bundesstraße B12 und Hoheneggerstraße) und den teils angrenzenden Gewerbeflächen werden sich auch künftig Schadstoffe in der Luft anreichern, wodurch die Luftqualität beeinträchtigt wird.
- Durch im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu treffende, geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes reduziert werden. Beispiele dafür sind Pflanzungen, extensive Begrünung von Dächern.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

1.1.6 **Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):**

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Marktgemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 31.01.2024:

Bestandsaufnahme:

- Der Markt Weitnau liegt innerhalb der von einem ausgeprägten eiszeitlichen Relief geprägten Wiesen- und Weidelandschaften des "Voralpinen Moor- und Hügellandes" innerhalb der Naturraumeinheit "Adelegg". Das Gebiet zeichnet sich durch die meist stark bewaldeten Höhenzüge aus. Das gesamte Gebirge ist dicht bewaldet und weist, seiner Höhenlage gemäß, einen montanen bis hochmontanen Fichten-Tannen-Buchenwald auf, in dem der Fichtenanteil bei weitem überwiegt. Lediglich an einzelnen, vom Relief begünstigten Stellen unterbrechen Almweideflächen das Waldkleid. Die Gebirgszüge werden von Flusstälern durchschnitten. Der Markt Weitnau liegt im Weitnauer Tal. Die Gewässer fließen mehrheitlich über die Untere Argen zum Bodensee ab. In den Tal- und unteren Hanglagen überwiegt die landwirtschaftliche Grünlandnutzung. Das Gemeindegebiet wird durch die Bundesstraße B 12 durchschnitten.
- Es bestehen Blickbeziehungen nach Norden zum Sonneck sowie nach Süden in Richtung Mittelberg und Hauchenberg.

Teilfläche 1 "Gewerbegebiet Weitnau-Ritzen":

- Bei der Teilfläche 1 handelt es sich um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche in westlicher Ortsrandlage des Hauptortes Weitnau. Im Westen liegt eine Eingrünungsstruktur. Nördlich verläuft die Bundesstraße B 12, westlich befindet sich eine Auffahrt zur Bundesstraße. Im Süden schließt ein bestehendes Gewerbegebiet an. Für das Landschaftsbild bedeutende Strukturen finden sich nicht im Teilbereich 1.
- Der Teilbereich 1 ist von Süden her einsehbar und nur sehr leicht exponiert.

Teilfläche 2 "Freizeitanlage Seltmans":

- Bei der Teilfläche 2 selbst handelt es sich im Osten um ein bestehendes Gewerbegebiet und im Westen um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche in südlicher Ortsrandlage des Teilortes Seltmans. Im Norden entlang der Kreisstraße OA 7 liegt eine Grünfläche mit bestehenden, eingewachsenen Eingrünungsstrukturen, die eine Bedeutung für das Landschaftsbild aufweist.
- Die Teilbereich 2 ist von Süden her einsehbar und nur sehr leicht exponiert.

Teilfläche 3 "Ritzen Nordost":

- Bei der Teilfläche 3 handelt es sich um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche im Zentrum von Weitnau. Im westlichen Teil der zu ändernden Teilfläche 3 befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle. Im Süden grenzt das Feuerwehrhaus und die Kreisstraße OA 7 an die Teilfläche 3 an.

- Der Teilbereich 3 ist aufgrund der exponierten Lage von Süden her gut einsehbar, da der Bereich von Norden in Richtung Süden hin abfällt. Der Bereich besitzt eine geringe Erholungseignung.

Teilfläche 4 "Sport-Park-Hotel-Allgäu":

- Bei der Teilfläche 4 handelt es sich um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche in Osterhofen östlich von Weitnau.
- Der Teilbereich 4 ist aufgrund der Lage im Talbereich des "Speckbachs", der angrenzenden Gehölze und dem nach Norden hin ansteigenden Geländes nur bedingt einsehbar.
- Der Bereich besitzt aufgrund der angrenzenden Wanderwege und des nördlich liegenden Hotels "Osterhof" eine gewisse Erholungseignung.

Den Änderungsbereichen kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Durch die Errichtung neuer Baukörper im Änderungsgebiet auf den Teilflächen 1, 2 und 3 erfährt das Landschaftsbild eine Beeinträchtigung, weil die Ortsränder des Marktes Weitnau weiter in die freie Landschaft verlagert wird und die Blickbeziehungen nach Süden in die offene Landschaft eingeschränkt werden. Die Einsehbarkeit ist aufgrund des vor allem im Teilfläche 3 nach Norden hin ansteigenden Geländes sehr weitreichend. Für die Erholung relevante Strukturen wie Fuß- oder Radweges sind von der Planung nicht betroffen.
- Im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung festzusetzen, welche die entsprechenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild reduzieren. Insbesondere soll u.a. eine hochwertige Durch- und Eingrünung des Gebietes stattfinden und der Baumbestand soweit möglich erhalten werden. Pflanzlisten können dazu beitragen, die Eigenart des Landschaftsbildes zu schützen und mit Hilfe landschaftstypischer Gehölzarten eine Einbindung der geplanten Bebauung in die umliegende Landschaft zu erreichen. Auch eine Einschränkung der Gebäudehöhen kann dazu beitragen, die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild zu minimieren.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

1.1.7 **Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):**

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Marktgemeinderates:

Stellungnahme vom 02.01.2024 zur Fassung vom 10.11.2023 des Landratsamtes Oberallgäu, Immissionsschutz, Sonthofen:

Stellungnahme:

Wie aus den vorgelegten Unterlagen ersichtlich wird, soll der FNP in 4 Bereichen geändert werden. Dies sind:

- 1) Rücknahme des Sondergebietes Reiterhotel in Osterhofen und Ausweisung einer landw. Fläche;
- 2) Ausweisung einer Gewerbefläche im Bereich der Freizeitanlage Seltmanns (anstelle Sportplatz);
- 3) Ausweitung weiterer Gewerbeflächen im Bereich des Gewerbegebietes Weitnau;
- 4) Ausweisung weiterer Wohnbauflächen im Bereich des Bebauungsplanes "Ritzen Nordost" (südlich der B12, nördlich der Feuerwehr und östlich der Gewerbenutzung)

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Einleitung der Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

Zu diesen Teilflächen wird wie folgt Stellung genommen:

- 1) Rücknahme des Sondergebietes Reiterhotel in Osterhofen und Ausweisung einer landw. Fläche

Gegen diese Änderung bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken, da diese für den Immissionsschutz nicht relevant ist. Hier wird nur der derzeitige Status der Flächen wieder planerisch dargestellt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegen die Rücknahme des Sondergebietes Reiterhotel in Osterhofen und Ausweisung einer landwirtschaftlichen Fläche in diesem Bereich keine Bedenken bestehen.

Stellungnahme:

- 2) Ausweisung einer Gewerbefläche im Bereich der Freizeitanlage Seltmanns (anstelle Sportplatz)

Hier soll der bestehende Fußballplatz in eine Gewerbefläche übergeführt werden. Nördlich und nord-westlich befinden sich Wohnungen. Im Osten neben den Sportanlagen ist auch Gewerbe vorhanden.



Grundsätzlich bestehen gegen die Planung keine Bedenken. Allerdings ist es erforderlich, im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplanes durch eine schalltechnische Untersuchung die max. zul. Emissionen des geplanten Gewerbegebietes auch hinsichtlich der Vorbelastung ermitteln zu lassen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde wird zur Kenntnis genommen. Dem Markt Weitnau ist bewusst, dass im Zuge des Bauleitplanverfahrens die maximal zulässigen Emissionen des Gewerbegebietes und Berücksichtigung der gewerblichen Vorbelastung zu ermitteln sind.

Die entsprechende schalltechnische Untersuchung wird der Unteren Immissionsschutzbehörde im Rahmen der förmlichen Behördenbeteiligung des Bauleitplanverfahrens vorgelegt.

Stellungnahme:

3) Ausweitung weiterer Gewerbeflächen im Bereich des Gewerbegebietes Weitnau

Derzeit ist hier schon ein Bebauungsplan in Aufstellung. Eine schalltechnische Untersuchung liegt auch bereits vor, die den Nachweis führt, dass die Erweiterung aus schalltechnischer Sicht unter den definierten Bedingungen unbedenklich ist. Daher bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken gegen die Planung, wenn in der Begründung der vorstehende Sachverhalt dargelegt wird.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde, wonach keine Bedenken gegen die Planung bestehen, wird zur Kenntnis genommen. Wie richtig angemerkt, wird der Immissionsschutz im parallel laufenden Bauleitplanverfahren abgearbeitet.

Stellungnahme:

4) Ausweisung weiterer Wohnbauflächen im Bereich des Bebauungsplanes "Ritzen Nordost" (südlich der B12, nördlich der Feuerwehr und östlich der Gewerbenutzung)

Diese geplante Wohnbaufläche liegt südlich der B12, weshalb hier mit erheblichen Einwirkungen durch den Verkehrslärm zu rechnen ist. Im Süden befindet sich das Feuerwehrhaus mit einem größeren Parkplatz. Im Südwesten befindet sich eine Bebauung, die nach unserer Kenntnis auch gewerblich genutzt wird.

Aus unserer Sicht bestehen auch hier keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung. Allerdings müssen die Konflikte mit dem Straßenverkehr, dem Feuerwehrhaus und der gewerblichen Nutzung im Zuge des Bebauungsplans geklärt werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Dem Markt Weitnau ist bewusst, dass auf das Plangebiet die Verkehrslärmimmissionen der Bundesstraße B 12, der Feuerwehr und der weiteren gewerblichen Nutzungen einwirken. Diesbezüglich wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine schalltechnische Untersuchung erstellt und falls erforderlich entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 31.01.2024:

Bestandsaufnahme:

Teilfläche I "Gewerbegebiet Weitnau-Ritzen":

- Die Teilfläche I besitzt nur eine sehr geringfügige Naherholungsfunktion. Innerhalb der Teilfläche 1 oder direkt angrenzend befinden sich keine Rad- oder Wanderwege. Südlich des Weitnauer Baches befindet sich eine Ortsverbindungsstraße, die Teil des Fernwanderweges "Münchner Jakobsweg", Fernradweg "Jakobus Radpilgerweg München-Kempten-Lindau", "Allgäu-Radweg" sowie zahlreichen örtlichen Rad- und Wanderrouten ist. Der Weg wird ganzjährig touristisch besucht. Von dort bestehen Blickbeziehungen zur zu ändernden Teilfläche I.
- Die Teilfläche I wird landwirtschaftlich genutzt. Östlich des zu ändernden Teilbereichs 1 befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle. Von dieser gehen temporär Lärm- und Geruchsemissionen aus.
- Der überplante Bereich besitzt hinsichtlich des Landschaftsbildes eine geringfügige Bedeutung für die Naherholung.

Teilfläche 2 "Freizeitanlage Seltmans":

- Die ursprünglich im westlichen Teil der Teilfläche 2 geplante Sportanlage würde sich zur Naherholung eignen, jedoch wurde diese nie umgesetzt. Östlich der Teilfläche 2 befindet sich ein intensiv genutzter Fußballplatz.

Der überplante Bereich besitzt hinsichtlich des Landschaftsbildes eine geringfügige Bedeutung für die Naherholung.

- Der Bereich ist wichtig für die Erholung und für den Tourismus; südlich des Teilbereichs 2 ca. 110 m entfernt verläuft der Fernwanderweg "Münchner Jakobsweg (München-Lindau)". Zudem verläuft östlich des Teilbereichs 2 ein asphaltierter Weg, der als örtlicher Wanderweg genutzt wird. Diese Wanderwege sind Teil eines ausgedehnten Wander- und Radwegenetzes. Der Bereich wird ganzjährig touristisch besucht.

Teilfläche 3 "Ritzen Nordost":

- Die Teilfläche 3 wird landwirtschaftlich genutzt. Sie besitzt aufgrund der bestehenden Vorbelastungen eine nur geringfügige Naherholungsfunktion. Direkt innerhalb oder angrenzend an die Teilfläche 3 befinden sich keine Wander- und Radwege. Wichtig für die Erholung und den Tourismus sind vor allem die Bereiche östlich und südlich der Teilfläche 3 in und um den Ortskern von Weitnau. Diese Bereiche sind von der Änderung nicht betroffen.
- Auf die Teilfläche 3 wirken die Lärmemissionen der Feuerwehr, der Kreisstraße OA 7 sowie der Bundesstraße B 12 ein. Nutzungskonflikte liegen bisher nicht vor.

Teilfläche 4 "Sport-Park-Hotel-Allgäu":

- Die Teilfläche 4 besitzt aufgrund der außerörtlichen Lage, dem angrenzenden Hotel und den umliegenden Wanderwegen eine mittlere Naherholungsfunktion. Durch die zwei Teilflächen der Teilfläche 4 verläuft der Fernwanderwege "Münchner Jakobsweg", Fernradweg "Jakobus Radpilgerweg München-Kempten-Lindau", "Allgäu-Radweg" sowie zahlreichen örtlichen Rad- und Wanderrouten ist. Der Weg wird ganzjährig touristisch besucht. Von dort bestehen Blickbeziehungen zur zu ändernden Teilfläche 4.

Den Änderungsbereichen kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen gehen verloren. Durch die Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen wird kein landwirtschaftlicher Betrieb in seiner Existenz gefährdet.
- Eine Erholungsnutzung der Teilflächen 1 und 2 ist nicht möglich. Teilfläche 2 war ursprünglich als Sportanlage für einen Fußballplatz geplant, dieser wurde jedoch nie umgesetzt. Auf diesem Bereich wird bisher landwirtschaftlich genutzt und erfüllt keinerlei Naherholungsfunktionen. Durch die Änderung wird die Ansiedelung von Gewerbebetrieben und neuen Wohngebieten ermöglicht, wodurch Arbeitsplätze gesichert und/oder neu geschaffen werden können und dem Wohnbedarf nachgekommen wird. Dies wirkt sich positiv auf die wirtschaftliche Situation des Marktes Weitnau aus.
- Das Änderungsgebiet besitzt eine hauptsächlich auf das Ortsbild des Marktes Weitnau und Seltmans zurückzuführende Bedeutung für die Naherholung. Durch die geplanten Baukörper und der Verlagerung des Ortsrandes

erfährt die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes eine geringfügige Beeinträchtigung.

- Fußwegeverbindungen sind nicht betroffen. Die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes erfährt durch die geplanten Baukörper eine geringfügige Beeinträchtigung.
- Geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung zur Reduzierung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch sind im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen. Dabei soll insbesondere auf die immissionsschutztechnischen Wechselwirkungen zwischen den bestehenden und den geplanten gewerblichen Betrieben Rücksicht genommen werden.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen (Nr. 2b Buchstabe cc Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- Aussagen über die Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlungen sowie der Verursachung von Belästigung können im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung nicht gemacht werden. Die Auseinandersetzung und verbale Erläuterung erfolgt auf Bebauungsplanebene.
- In der Gesamtschau sind jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe e BauGB und Nr. 2b Buchstabe dd Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- Aussagen über die Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung können im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung nicht gemacht werden. Die Auseinandersetzung und verbale und schriftliche Erläuterung erfolgt auf Bebauungsplanebene.
- Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch nicht zu erwarten.
- Zur Entsorgung der Abwässer siehe den Punkt "Wasser" und "Wasserwirtschaft".

Auswirkungen der eingesetzten Techniken und Stoffe (Nr. 2b Buchstabe gg Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- Ein erheblicher Schadstoffeintrag durch den Baustellenbetrieb ist im Falle einer Bebauung der derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht zu erwarten. Sofern die optimale Entsorgung der Bau- und Betriebsstoffe gewährleistet ist, mit Öl und Treibstoffen sachgerecht umgegangen wird und eine regelmäßige Wartung der Baufahrzeuge sowie ordnungsgemäße Lagerung gewässergefährdender Stoffe erfolgt, können die baubedingten Auswirkungen als unerheblich eingestuft werden.

- Für den zukünftigen Betrieb der Gewerbe bzw. Anlagen können keine Aussagen über die Auswirkungen der eingesetzten Techniken und Stoffe im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung gemacht werden. Die Auseinandersetzung und verbale Erläuterung erfolgt auf Bebauungsebene.

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen) (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen abzusehen.

1.1.8 Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Marktgemeinderates:

Stellungnahme vom 04.01.2024 zur Fassung vom 10.11.2023 des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, München:

Stellungnahme:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Wir weisen darauf hin, dass die Meldung gem. Art. 8 BayDSchG nicht an die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart, bzw. die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ravensburg, sondern das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege bzw. die UDSchB beim Landratsamt in Sonthofen zu richten ist und bitten 4.2.3.9 entsprechend reaktionell zur ändern.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis zur Anpassung des zuständigen Landesamtes und des Landratsamtes werden zur Kenntnis genommen und wie gewünscht unter Ziffer 4.2.3.9 im Textteil angepasst.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 31.01.2024:

Bestandsaufnahme:

- Es befinden sich keine Kulturgüter oder Baudenkmäler in den zu ändernden Bereichen. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler in den Wirkungsbereichen der Teilflächen I, 2, 3 und 4.
- Den einzelnen Änderungsbereichen kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Innerhalb der Teilbereiche der Änderung sind nach jetzigem Kenntnisstand keine Kulturgüter vorhanden, deshalb entsteht hier keine Beeinträchtigung.
- Sollten während der Bauausführung, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, bzw. die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Oberallgäu in Sonthofen unverzüglich zu benachrichtigen.

1.1.9 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Marktgemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 31.01.2024:

Bestandsaufnahme:

- Derzeit befinden sich innerhalb der Änderungsbereiche keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.
- Laut Energieatlas Bayern beträgt die mittlere jährliche Globalstrahlung für die Teilbereiche 1, 2 und 3 1.150-1.164 kWh/m² und für den Teilbereich 4 1.165-1.179 kWh/m². Bei einer mittleren Sonnenscheindauer von 1.550-1.599 Stunden pro Jahr im Teilbereich 1, 1.600-1.649 Stunden pro Jahr in den Teilflächen 2 und 3 und 1700-1749 Stunden pro Jahr im Teilbereich 4 sind in Verbindung mit ebenen Lage bzw. der leichten Hangneigung in Richtung Süden die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.
- Im Bereich des festgesetzten Wasserschutzgebietes in den Teilflächen I und 2 ist grundsätzlich die Nutzung von oberflächennaher Geothermie ausgeschlossen. Der Bau von Erdwärmesonden ist laut Energieatlas Bayern innerhalb der restlichen Bereiche ist möglich, bedarf aber einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde. Der Einsatz von Erdwärmekollektoranlagen und Grundwasserwärmepumpen ist möglich.

Prognose bei Durchführung:

Im Hinblick auf eine nachhaltige Energieversorgung ist die Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien zur Gewinnung von Wärme oder Strom anzustreben. Alternative Energiequellen können auf umweltschonende Weise einen Beitrag zur langfristigen Energieversorgung leisten. Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie kann bei Gebäuden insbesondere durch eine kompakte Bauweise (wenig Außenfläche im Vergleich zum beheizten Innenvolumen, flache Dachformen) sowie durch optimale Ausrichtung zur Sonne und eine gute Gebäudedämmung erzielt werden.

- Eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung ist aufgrund der sich evtl. ergebenden Grundstückszuschnitte und der Hanglage des Baugebietes nicht bei allen Grundstücken möglich.
- Die Möglichkeit der alternativen Nutzung von Erdwärme muss bei Bedarf gesondert geprüft werden.

1.1.10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes; Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Marktgemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 31.01.2024:

Bestandsaufnahme:

Soweit Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen, wurden diese bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter angemerkt.

Prognose bei Durchführung:

Im vorliegenden Planungsfall sind keine erheblichen Effekte aufgrund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.

Kumulierungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

Eine Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Vorhaben bzw. Planungen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht anzunehmen. Darüber hinaus sind keine kumulierenden Wirkungen in Bezug auf andere Schutzgüter zu erwarten.

1.1.11 Schutzgebiete/Biotope (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Marktgemeinderates:

Stellungnahme vom 15.01.2024 zur Fassung vom 10.11.2023 der Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde, Augsburg:

Stellungnahme:

Ungeachtet der obigen Ausführungen weisen wir darauf hin, dass sich das Plangebiet des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Weitnau-Ritzen" im Wasserschutzgebiet "Weitnau, M" befindet. Ob und inwiefern sich daraus besondere Anforderungen an die Planung ergeben, wird vom Wasserwirtschaftsamt zu beurteilen sein.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ausreichend berücksichtigt.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 31.01.2024:

Natura 2000-Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Das Einzige, im Umfeld der Änderungsbereiche gelegene FFH-Gebiet "Allgäuer Molassetobel" (Nr. 8326-371) befindet sich ca. 400 m westlich des Teilbereichs "Freizeitanlage Seltmans". Aufgrund der Entfernung und der zwischenliegenden Bebauung kann eine Beeinträchtigung durch das Vorhaben ausgeschlossen werden. Eine Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

Weitere Schutzgebiete/Biotope:

Teilfläche 1 "Gewerbegebiet Weitnau-Ritzen":

- Etwa 25 m südlich der Änderung befindet sich das nach Art. 16 Bay-NatSchG kartierte Biotop "Gehölze und Altgrasbestände entlang der ehemaligen Bahnlinie Kempten – Isny östlich und westlich von Weitnau" (Nr. 8326-0179-004). Etwa 70 m südlich befindet sich das nach § 30 BNatSchG kartierte Biotop "Gehölzsaum des Weitnauer Baches mit Hangwaldstreifen, Bachhochstaudenflur, Großseggenried- und Quellmoorresten zwischen Kartenblattgrenze im Osten und Einmündung in die Untere Argen" (Nr. 8326-0168-018). Im weiteren räumlichen Umfeld befinden sich weitere geschützte Biotope, die von der Änderung jedoch nicht berührt werden.

Teilfläche 2 "Freizeitanlage Seltmans":

- Etwa 10 bis 15 m östlich und nördlich des Teilbereichs II befindet sich das nach § 30 BNatSchG kartierte Biotop "Gehölzsaum des Weitnauer Baches mit Hangwaldstreifen, Bachhochstaudenflur, Großseggenried- und Quellmoorresten zwischen Kartenblattgrenze im Osten und Einmündung in die

Untere Argen" mit zwei Teilflächen (Nr. 8326-0168-022; Nr. 8326-0168-023). Etwa 5 m südöstlich befindet sich ein weiteres § 30 BNatSchG kartierte Biotop "Gehölzsäume und Bachschluchtvegetation an einem Nebenbach des Weitnauer Bachs süd- östlich von Seltmans" (Nr. 8326-0186-003). Etwa 80 m westlich befinden sich mehrere Teilflächen des nach § 30 BNatSchG kartierten Biotops "Gehölzsaum der Unteren Argen zwischen Missen und der Grenze des Freistaat Bayern zu Baden-Württemberg" (Nr. 8326-0155-026; Nr. 8326-0155-025; Nr. 8326-0155-024). Im weiteren räumlichen Umfeld befinden sich weitere geschützte Biotope, die von der Änderung jedoch nicht berührt werden.

Teilfläche 3 "Ritzen Nordost":

- Südlich des Änderungsbereichs in einer Entfernung von ca. 50 m verläuft der Weitnauer Bach, welcher zugleich das gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotop "Gehölzsaum des Weitnauer Baches mit Hangwaldstreifen, Bachhochstaudenflur, Großseggenried- und Quellmoorresten zwischen Kartenblattgrenze im Osten und Einmündung in die Untere Argen" (Nr. 8326-0168-017) dargestellt. Weitere Teilflächen des Biotops befinden sich im näheren Umfeld der Planung entlang des Weitnauer Bachs. Ein weiteres gem. § 30 BNatSchG kartiertes Biotop "Gehölzstreifen an kleineren Tobeln an der Südflanke des Sonnenecks" (Nr. 8326-0165-002) befindet sich ca. 235 m nördlich des Geltungsbereichs und der "B 12". Im weiteren räumlichen Umfeld befinden sich weitere geschützte Biotope, die von der Änderung jedoch nicht berührt werden.

Teilfläche 4 "Sport-Park-Hotel-Allgäu":

- Im südlichen Bereich der Teilfläche IV liegt eine Teilfläche des nach Art. 16 BayNatSchG kartierten Biotops "Speckbach mit bachbegleitenden Nasswiesen, Streuwiesen und Hangquellaustritten an den Einhängen" (Nr. 8327-0016-001).

Der westliche Bereich der 1. Teilfläche liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes "Weitnau, M" (Kennzahl 2210-8326-000-40, festgesetzt am 03.04.1976). Der 3. Teilbereich "Ritzen-Nordost" liegt im südlichen Bereich innerhalb des Vorranggebiets WVR Nr. 22 zur Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung. Die geltende Rechtsverordnung ist zu beachten.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgebiete ist nicht zu erwarten. Die Auseinandersetzung und verbale Erläuterung erfolgt auf Bebauungsplanebene.

1.1.12 **Darstellungen sonstiger Pläne (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. g BauGB):**

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Marktgemeinderates:

Stellungnahme vom 15.01.2024 zur Fassung vom 10.11.2023 der Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde, Augsburg:

Stellungnahme:

Ziele der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen, sowie Grundsätze der Raumordnung als Vorgabe für die nachfolgende Abwägungsentscheidung:

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

LEP 3.1.1 Abs. 1 (G) Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung ausrichten

LEP 3.1.1 Abs. 2 (G) flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen anwenden LEP 3.2 (Z) vorhandene Potenziale der Innenentwicklung vorrangig nutzen LEP 5.3.1 Begründung zu "Einzelhandelsagglomerationen"

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die zitierten Ziele des Landesprogrammes werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

Stellungnahme aus Sicht der Landesplanung:

Mit der geplanten Änderung des Flächennutzungsplans in vier Teilbereichen und der Aufstellung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Weitnau-Ritzen" beabsichtigt der Markt Weitnau, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung zweier Gewerbegebiete und eines Mischgebiets zu schaffen. Ferner ist beabsichtigt, die Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebiets sowie die Errichtung eines Seniorenwohnheims zu schaffen. Zudem beabsichtigt der Markt Weitnau den Bebauungsplan "Sport-Park-Hotel-Allgäu Osterhofen" aufzuheben und die entsprechenden Flächen im Flächennutzungsplan künftig als Fläche für die Landwirtschaft darzustellen. Hierzu teilen wir im Einzelnen Folgendes mit:

Zu den Bauleitplanvorhaben haben wir uns zuletzt mit RS vom 16.11.2021 (24-4622.8319/35; -4622.8319-12/1; -4621.1-319/6 & -319/7) geäußert.

Der geplanten Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des zur Aufhebung vorgesehenen Bebauungsplans "Sport-Park-Hotel-Osterhofen" stehen landesplanerische Belange weiterhin nicht entgegen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Zusammenfassung der gegenständlichen Planung wird zur Kenntnis genommen. Ebenfalls wird zur Kenntnis genommen, dass der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des zur Aufhebung vorgesehenen Bebauungsplanes landesplanerische Belange nicht entgegenstehen.

Stellungnahme:

Zu den geplanten weiteren Flächennutzungsplanänderungen und Aufstellung von Bebauungsplänen haben wir in o.a. RS auf die von der Bayerischen Staatsregierung eingeleitete Flächensparoffensive hingewiesen und den Markt Weitnau gebeten, sich mit den Vorgaben der damaligen Auslegungshilfe auseinanderzusetzen.

Der Markt Weitnau hat sich zwischenzeitlich mit den erwartbaren Bedarfen an Wohnbau- und Gewerbeflächen auseinandergesetzt und den zusätzlichen Bedarf an jeweiligen Flächen in den Begründungen dargelegt. Allerdings geht aus den Begründungen auch hervor, dass dem prognostizierten Bedarf nicht nur unwesentliche Flächenpotenziale im Gemeindegebiet gegenüberstehen. Laut vorliegenden Planunterlagen befinden sich diese allesamt in Privatbesitz und stehen für die geplanten Entwicklungen nicht zur Verfügung. Der Markt führt hierzu für die gewerblichen Nutzungen ausführlich aus, weshalb im Flächennutzungsplan vorhandene Bauflächen nicht zur Verfügung stehen. Wir weisen darauf hin, dass der Markt Weitnau die Möglichkeit hat, entsprechende Bauflächen aus dem Flächennutzungsplan zurückzunehmen, wenn diese mittelfristig nicht zur Verfügung stehen. Im Hinblick auf die vorhandenen Potenziale für Wohnbau erläutert der Markt, dass er beabsichtigt, zeitnah ein Leerstandsmanagement umzusetzen, ein Vitalitätscheck hat bereits stattgefunden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Wie in der Stellungnahme dargelegt, hat der Markt Weitnau den Bedarf nachgewiesen. Auch wenn die im Flächennutzungsplan vorhandenen Flächen derzeit nicht zur Verfügung stehen, strebt die Marktgemeinde hier ein ausgewogenes und langfristig angelegtes Konzept zur gemeindlichen Entwicklung an, so dass derzeit keine Kompensation erfolgt.

Stellungnahme:

Nach alledem kann den geplanten Ausweisungen aus landesplanerischer Sicht zugestimmt werden, wenn der Markt Weitnau sich mit den genannten Aspekten auseinandersetzt und zeitnah die begonnene Erarbeitung einer Strategie zur Aktivierung der vorhandenen Potenziale abschließt und diese Strategie in die Umsetzung bringt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die abschließenden Ausführungen und die bedingte Zustimmung werden zur Kenntnis genommen. Mit dem Aspekt des Bedarfes hat sich der Markt intensiv auseinandergesetzt und diesen ausreichend nachgewiesen. Eine Flächenkompensation kommt derzeit nicht in Betracht, um hier eine zukunftsfähige und auch langfristige Entwicklung sicherzustellen.

Im Jahr 2022 wurde im Rahmen der Dorfentwicklung ein Flächenmanagement durchgeführt. Dabei wurden und Wohnbauflächen als Potentiale, verteilt über das gesamte Gemeindegebiet, festgestellt. Etwa die Hälfte der Wohnbauflächen sind Hofstellen im Außenbereich nach § 35 BauGB mit gemischter (Rest-) Nutzung, die Flurnummern der Hofstellen besitzen oft große Grundstücksflächen.

Die Flächenpotentiale für Gewerbe befinden sich in durchgehend in privater Hand, oft sollen Sie zu einem späteren Zeitpunkt für eine Betriebserweiterung zur Verfügung stehen. Eine Abgabebereitschaft war nach Gesprächen mit den jeweiligen Eigentümern nicht zu verbuchen.

Bei den Wohnbauflächen sind Gemeinderäte in der Ortsteilen als "Paten" eingesetzt worden, um die festgestellten Flächenpotentiale und die Bereitschaft zur Revitalisierung abzustimmen. Nach aktueller Bewertung ist eine kurz- oder mittelfristige Mobilisierung von relevanten Wohnbauflächen aus privatem Eigentum nicht zu erwarten.

Stellungnahme:

Wir sind seitens der obersten Landesplanungsbehörde angehalten, bei Gewerbe- und Mischgebietsausweisungen darauf hinzuweisen, dass "durch geeignete Festsetzungen die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen ist" (vgl. Begründung zu LEP 5.3.1 (Z) "Einzelhandelsagglomerationen").

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen zum Ausschluss der Entstehung einer Einzelhandelsagglomeration betrifft die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Auf dieser Ebene wird die Anregung befolgt und durch den Ausschluss von Einzelhandelsbetriebeben gelöst, so dass eine Agglomeration nicht zu befürchten ist.

Stellungnahme:

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem oben genannten Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. mit Rechtsgrundlage/n:

Wir geben den Hinweis, dass am 01. Juni 2023 die LEP-Teilfortschreibung in Kraft getreten ist (Verordnung vom 16. Mai 2023, GVBl. Nr. 230-1-5-W) und bitten dies im Begründungsentwurf entsprechend zu berücksichtigen.

Die verbindliche LEP-Teilfortschreibung kann auf der Homepage des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (www.stmwi.bayern.de - Menü: Landesentwicklung -Landesentwicklungsprogramm) eingesehen werden. Auch eine nicht-amtliche Lesefassung des LEP Bayern mit Stand 01.06.2023 ist dort zu finden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis auf die aktuelle Teilfortschreibung wird zur Kenntnis genommen und die Begründung wird entsprechend angepasst.

Stellungnahme vom 18.01.2024 zur Fassung vom 10.11.2023 des Regionalen Planungsverbandes Allgäu, Geschäftsstelle, Kaufbeuren:

Stellungnahme:

Um Teilbereich "Sport-Park-Hotel-Allgäu Osterhofen" der Flächennutzungsplanänderung:

Der Reduzierung des Sondergebietes "Reiterhotel" stehen regionalplanerische Belange nach wie vor nicht entgegen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Reduzierung des Sondergebietes "Reiterhotel" regionalplanerische Belange nicht entgegenstehen.

Stellungnahme:

Zum Teilbereich "Gewerbegebiet Weitnau-Ritzen", dem zugehörigen Bebauungsplanverfahren sowie den Teilbereichen "Freizeitanlage Seltmans" und "Ritzen Nordost":

Gemäß Regionalplan der Region Allgäu (RP 16) B V 1.3 Abs. 2 (Z) sollen zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs insbesondere vorhandene Baulandreserven und leerstehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden. Der Markt Weitnau hat sich mit diesem Ziel auseinandergesetzt. Laut den Bedarfsnachweisen, welche der Markt Weitnau den Bauleitplanunterlagen hinzugefügt hat, sind auf dem Gemeindegebiet Flächenpotenziale vorhanden, welche für die jeweilige geplante Nutzung nicht zur Verfügung stehen. Wir weisen in diesem Zusammenhang erneut darauf hin, dass grundsätzlich die Möglichkeit besteht, bereits im Flächennutzungsplan dargestellte Bauflächen zurückzunehmen, die für eine gemeindlich geplante Nutzung nicht zur Verfügung stehen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Wie in der Stellungnahme dargelegt, hat der Markt Weitnau den Bedarf nachgewiesen. Auch wenn die im Flächennutzungsplan vorhandenen Flächen derzeit nicht zur Verfügung

stehen, strebt die Marktgemeinde hier ein ausgewogenes und langfristig angelegtes Konzept zur gemeindlichen Entwicklung an, so dass derzeit keine Kompensation erfolgt.

Stellungnahme:

Des Weiteren geben wir folgenden redaktionellen Hinweis:

Der Markt Weitnau ist gemäß RP 16 A III 2 Abs. 1 (Z) als bevorzugt zu entwickelndes Kleinzentrum festgelegt und nicht als Unterzentrum, wie in den Bauleitplanunterlagen angeführt.

Wir bitten die Bauleitplanunterlagen entsprechend zu korrigieren.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und die Begründung wird entsprechend angepasst.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 31.01.2024:

Bestandsaufnahme:

Regionalplan:

Der 1. Teilbereich "Gewerbegebiet Weitnau-Ritzen" und der östliche Bereich des 2. Teilbereich "Freizeitanlage Seltmans" liegt innerhalb eines schutzbedürftigen Bereiches für die Wasserwirtschaft. Konkretisiert wird diese Vorgabe durch die Lage innerhalb des Wasserschutzgebietes "Weitnau, M". Eine genaue Betrachtung der Wasserschutzgebietsverordnung vom 03.04.1976 und eine Beurteilung der Vereinbarkeit des Wasserschutzgebietes mit dem geplanten Vorhaben findet auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung statt. Der 3. Teilbereich "Ritzen-Nordost" liegt im südlichen Bereich innerhalb des Vorranggebiets WVR Nr. 22 zur Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung.

Sonstige verbindliche Aussagen und Ziele zur regionalen Freiraumstruktur (z.B. regionale Grünzüge, schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz, Land-, Forstwirtschaft) sind nicht berührt. Die Planung steht auch in keinem Widerspruch zu sonstigen für diesen Bereich relevanten Zielen des Regionalplanes (siehe Kapitel 3.1.4 "Übergeordnete Planungen" in der städtebaulichen Begründung).

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan (Fassung vom 16.02.2006):

Für alle vier Teilbereiche trifft der Landschaftsplan keine konkreten Aussagen. Lediglich südlich an den Aufhebungsbereich "Sport-Park-Hotel-Allgäu" grenzen Moorgebiete mit Wasserrückhaltefunktion an.

2 Berücksichtigung der sonstigen Belange auf Grund der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

2.1 Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden nicht gesondert abgewogen sondern wurden direkt bei der Erstellung der Entwurfsfassung vom 10.11.2023 berücksichtigt.

Die sonstigen Belange wurden bei der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes für 4 Teilbereiche wie folgt berücksichtigt:

2.1.1 Planungs-/Baurecht:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Marktgemeinderates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 17.11.2021 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, anwesende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange:

Äußerung:

Allgemein

Der Markt Weitnau beabsichtigt die Änderung des Flächennutzungsplanes in vier Teilbereichen. Dies liegt darin begründet, dass der Markt Weitnau die parallele Aufstellung bzw. Änderung mehrerer Bebauungspläne vorantreibt. Die dabei anfallenden Änderungen des Flächennutzungsplanes werden in einer Änderung gebündelt behandelt und laufen dementsprechend im sogenannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB) ab. Der Geltungsbereich besteht aus vier Teilbereichen Freizeitanlage Seltmans, Weitnau-Ritzen, Ritzen Nordost und Sport-Park-Hotel-Allgäu Osterhofen. Für die ersten drei Teilbereiche findet parallel die Ausarbeitung der Bebauungspläne bzw. Bebauungsplanänderungen statt. In diesem Ergebnisvermerk wird daher nur der vierte Teilbereich Sport-Park-Hotel-Allgäu Osterhofen betrachtet. Der Termin dient dazu, die Rahmenbedingungen für die Planung frühzeitig zu klären und offene Fragen oder Unstimmigkeiten auszuräumen.

Planungsrecht und Ortsplanung, Naturschutz und Immissionsschutz: Für die Herausnahme der Sonderflächen aus dem Flächennutzungsplan werden keine Einwände geltend gemacht.

Kreistiefbauverwaltung: Es wurden keine Bedenken geäußert.

Stellungnahme vom 19.01.2024 zur Fassung vom 10.11.2023 des Landratsamtes Oberallgäu, Koordinierte Stellungnahme von Bauleitplanung, Ortsplanung, Naturschutz, Kreistiefbauverwaltung, Sonthofen:

Stellungnahme:

Bei der Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Ritzen Nordost" stellt sich die Frage, ob die bisherige Darstellung als

Sondergebiet Einzelhandel in diesem Bereich künftig nach teilweiser Änderung zu einem Mischgebiet noch Sinn macht oder nicht berichtigt werden sollte.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die aktuelle Änderung des Flächennutzungsplanes diene der punktuellen Anpassung von einzelnen Flächen. Langfristig wird sich der Markt Weitnau auch für die angesprochene Fläche überlegen, ob und gegebenenfalls welche andere Nutzung passend ist.

2.1.2 Verkehrliche Erschließung / Straßenwesen:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Marktgemeinderates:

Stellungnahme vom 19.01.2024 zur Fassung vom 10.11.2023 des Landratsamtes Oberallgäu, Koordinierte Stellungnahme von Bauleitplanung, Ortsplanung, Naturschutz, Kreistiefbauverwaltung, Sonthofen:

Stellungnahme:

Kreistiefbauverwaltung: Teilbereich "Freizeitanlage Seltmans": Gemäß Art. 23 BayStrWG ist die Anbauverbotszone (für Hauptgebäude) von 15 m gemessen ab Fahrbahnrand der Kreisstraße zu berücksichtigen. (Für Nebengebäude wird 12 m vereinbart).

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Vorgaben zur Anbauverbotszone werden zur Kenntnis genommen und entsprechend Berücksichtigung finden, sind jedoch für die Ebene des Flächennutzungsplanes noch nicht relevant.

Stellungnahme:

Teilbereich "GWG Weitnau-Ritzen" und "Ritzen-Nordost": Anschluss der Neunutzungen ans Kreisstraßennetz über bereits vorhandene Straßen/ Zuwegungen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Darlegung der Erschließungssituation wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Stellungnahme vom 20.12.2023 zur Fassung vom 10.11.2023 des Staatlichen Bauamtes Kempten (Allgäu):

Stellungnahme:

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)

Die Stellungnahme vom 14.10.2021 bleibt weiterhin erhalten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Verweis auf die Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung wird zur Kenntnis genommen. Diese ist untenstehend in kursiv in diesem Dokument enthalten und wird an genannter Stelle inhaltlich abgearbeitet.

Stellungnahme vom 14.10.2021:

Bereich "Gewerbegebiet Weitnau-Ritzen"

Die Anbindung des geplanten Baugebietes soll über die Kreisstraße OA 7 erfolgen. Zufahrten zur Bundesstraße 12 dürfen nicht angelegt werden. Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes liegt im Bereich freier Strecke der Bundesstraße 12. Die 20 m Anbauverbotszone für Hochbauten aller Art gemäß § 9 Abs. 1 FStrG ist einzuhalten. Dies gilt auch für evtl. geplante Werbeanlagen (§ 9 Abs. 6 FStrG). In diesem Zusammenhang weisen wir auf das Verbot von Werbeanlagen an freier Strecke gem. § 33 StVO hin und bitten diesbezüglich um Beteiligung der Verkehrsbehörde im Einzelfall. Die Entwässerung des Baugrundstücks muss durch entwässerungstechnische Maßnahmen so gestaltet werden, dass dem Straßengrundstück und den Entwässerungsanlagen keine Abwässer und kein Niederschlagswasser zugeleitet werden. Der seitliche Abfluss des Oberflächenwassers vom Straßengrundstück darf nicht verändert oder behindert werden. Lärmschutzmaßnahmen, welche durch die Änderung des Flächennutzungsplanes veranlasst wären, sind von der ausweisenden Gemeinde, dem Markt Weitnau, eigenverantwortlich und auf ihre Kosten durchzuführen. Grundlage für die Beurteilung ist die zu diesem Zeitpunkt vorhandene Verkehrsbelastung der Bundesstraße.

Bereich "Freizeitanlage Seltmans"

Das Gebiet wird über die Kreisstraße OA 7 mittelbar an das übergeordnete Straßennetz, hier die Staatsstraße 2001 angeschlossen. Wir gehen davon aus, dass die durch das Vorhaben evtl. zu erwartende Mehrfrequentierung am Knotenpunkt der Kreisstraße in die Staatsstraße 2001 nicht relevant für die straßenbauliche Beurteilung ist. Insofern bestehen gegen die vorgesehene Flächennutzungsplanänderung im fraglichen Bereich grundsätzlich keine Einwände.

Bereich "Ritzen Nordost"

Die Änderung des Flächennutzungsplanes reicht bis ca. 140 m an die Bundesstraße heran. Das Gebiet ist über eine Kreisstraße (OA 7) mittelbar an das

übergeordnete Straßennetz (B 12) angeschlossen. Insofern bestehen gegen die Maßnahme keine Einwände. Lärmschutzmaßnahmen, welche durch die Änderung des Flächennutzungsplanes veranlasst wären, sind von der ausweisenden Gemeinde, dem Markt Weitnau, eigenverantwortlich und auf ihre Kosten durchzuführen. Grundlage für die Beurteilung ist die zu diesem Zeitpunkt vorhandene Verkehrsbelastung der Bundesstraße.

Bereich "Sport-Park-Hotel-Allgäu Osterhofen"

Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes liegt im Bereich freier Strecke der Bundesstraße 12. Die 20 m Anbauverbotszone für Hochbauten aller Art gemäß § 9 Abs. 1 FStrG ist einzuhalten. Die Entwässerung des Baugrundstücks muss durch entwässerungstechnische Maßnahmen so gestaltet werden, dass dem Straßengrundstück und den Entwässerungsanlagen keine Abwässer und kein Niederschlagswasser zugeleitet werden. Der seitliche Abfluss des Oberflächenwassers vom Straßengrundstück darf nicht verändert oder behindert werden. Lärmschutzmaßnahmen, welche durch die Änderung des Flächennutzungsplanes veranlasst wären, sind vom Vorhabenträger, eigenverantwortlich und auf ihre Kosten durchzuführen. Grundlage für die Beurteilung ist die zu diesem Zeitpunkt vorhandene Verkehrsbelastung der Bundesstraße.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anregungen zu den straßenrechtlichen Vorgaben für die einzelnen Änderungsbereiche werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Berücksichtigung finden.

2.1.3 Land-/Forstwirtschaft:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Marktgemeinderates:

Stellungnahme vom 09.01.2024 zur Fassung vom 10.11.2023 des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten (Allgäu), Bereich Landwirtschaft, Kempten:

Stellungnahme:

Auf die Beeinträchtigungen durch landwirtschaftliche Emissionen wurde im Textteil kurz hingewiesen. Empfohlen wird folgender Passus: "Die angrenzenden Flächen werden weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt. Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung gehen von den landwirtschaftlichen Grünlandflächen Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen aus, die unentgeltlich akzeptiert werden müssen. Landwirtschaftliche Arbeiten sind stark witterungsabhängig, und müssen daher teilweise auch in den Abendstunden und am Wochenende stattfinden."

Grundsätzlich werden die Belange der Landwirtschaft durch eine dingliche Sicherung dieser von der Bewirtschaftung der Flächen und Betriebe ausgehenden Beeinträchtigungen über Grundbucheintrag nachhaltiger vertreten als durch eine reine Information im Textteil des Bebauungsplanes.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes werden die bereits in der Begründung enthaltenen Passagen zur Landwirtschaft als ausreichend eingestuft.

Stellungnahme:

In der Regel folgt dem Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen durch die Umsetzung der Bebauung ein weiterer Produktionsflächenverlust durch den notwendigen naturschutzfachlichen Ausgleich. Deshalb sollte durch geeignete Maßnahmen bei der Umsetzung der Planung der Ausgleichsflächenbedarf möglichst geringgehalten werden und landwirtschaftliche Produktionsflächen geschont werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen zum Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen durch die Umsetzung der Bebauung sowie durch den notwendigen naturschutzfachlichen Ausgleich werden zur Kenntnis genommen. Um den Verlust von Produktionsflächen möglichst gering zu halten, werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgesetzt, wodurch der erforderliche Ausgleichsbedarf reduziert wird. Zudem werden die Belange der Landwirtschaft bei der Wahl der Ausgleichsflächen und der Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt.

2.1.4 Brandschutz:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Marktgemeinderates:

Stellungnahme vom 20.12.2023 zur Fassung vom 10.11.2023 des Kreisbrandrates im Landkreis Ostallgäu, Durach:

Stellungnahme:

Aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes sind folgende Vorgaben zu beachten:

1. Die Zufahrten sind nach den "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" - Fassung Februar 2007 herzustellen.
2. Die Löschwasserversorgung ist nach dem Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 zu ermitteln. Als Hydranten sind Überflurhydranten DN 100 vorzusehen. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 150 m nicht überschreiten.

3. Hinweis:

Sollten einzelne Gewerbebetriebe aufgrund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, so sind sie darauf hinzuweisen, für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorzuhalten. Beim Erstellen von Gewerbebetrieben ist je nach Nutzung an weitere Forderungen zu denken - z.B. Löschwasserrückhaltevorrichtungen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise auf die Vorgaben des Brandschutzes werden zur Kenntnis genommen und auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. Planumsetzung entsprechend Berücksichtigung finden.

2.1.5 **Ver- und Entsorgung:**

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Marktgemeinderates:

Stellungnahme vom 19.01.2024 zur Fassung vom 10.11.2023 der Vodafone GmbH, Vodafone Deutschland GmbH, Unterföhring:

Stellungnahme:

5. Änderung des Flächennutzungsplanes in 4 Teilbereichen, Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Ritzen Nordost"

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht. In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

Weiterführende Dokumente: Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH; Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH; Zeichenerklärung Vodafone GmbH; Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegen die geplante Maßnahme keine Einwände geltend gemacht werden. Die weiteren Hinweise zur konkreten Planumsetzung werden ebenfalls zur Kenntnis genommen und auf den nachfolgenden Ebenen beachtet werden.

Stellungnahme:

5. Änderung des Flächennutzungsplanes in 4 Teilbereichen, Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Sport-Park-Hotel-Allgäu Osterhofen"

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die gegen die vorliegenden Planungen keine Einwände geltend gemacht werden. Die übrigen Hinweise zu Bestand und Neuverlegung werden ebenfalls zur Kenntnis genommen.

2.1.6 Allgemeines zur Planung:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Marktgemeinderates:

Stellungnahme vom 19.01.2024 zur Fassung vom 10.11.2023 des Amtes für Ländliche Entwicklung Schwaben, Krumbach:

Stellungnahme:

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Das Planungsgebiet ist an keinem laufenden Verfahren der Ländlichen Entwicklung beteiligt. In diesem Bereich sind keine Maßnahmen/Verfahren der Ländlichen Entwicklung geplant/betroffen.

Damit sind die Belange, die das Amt für Ländliche Entwicklung zu vertreten hat, nicht berührt.

Eine weitere Beteiligung ist nicht erforderlich.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass Belange, die das Amt für ländliche Entwicklung zu vertreten hat, nicht berührt sind. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

3 Wahl des Planes in Bezug auf in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

3.1 Allgemeines Planungserfordernis:

Die Planung dient der vorbereitenden Bauleitplanung zur Aufstellung bzw. Aufhebung von Bebauungsplänen in den 4 Teilbereichen. Die Änderungen erfolgen im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB. Um die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der geplanten Vorhaben herzustellen, sind deshalb 4 Teiländerungen des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Für die 2. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Weitnau-Ritzen" ist im Rahmen der Erweiterung des Gewerbegebietes die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Aktuell wird die Fläche des Teilbereiches landwirtschaftlich genutzt und ist im Flächennutzungsplan als "Ortsrandeingrünung, Ortsdurchgrünung" dargestellt. Zukünftig soll eine gewerbliche Baufläche dargestellt werden.

Für den zweiten Teilbereich der Flächennutzungsplanänderung im Bereich des Bebauungsplanes "Freizeitanlage Seltmans" ist eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich, da der eine Teilbereich des Sportplatzgeländes zukünftig gewerblich genutzt werden soll. Im Flächennutzungsplan wird aktuell eine "Grünfläche" dargestellt. Zukünftig soll eine gewerbliche Baufläche dargestellt werden.

Im 3. Teilbereich im Bereich des Bebauungsplanes "Ritzen-Nordost" soll zukünftig eine Wohnbaufläche (W) zur Unterbringung eines Seniorenheimes dargestellt werden, sowie eine Mischbaufläche (M) zur Unterbringung von Wohnen und Gewerbe.

Die Änderung des 4. Teilbereiches des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Sport-Park-Hotel-Allgäu Osterhofen" ist erforderlich, da der sich dort befindliche Bebauungsplan "Sport-Park-Hotel-Allgäu" aufgehoben wurde. Aktuell ist im Flächennutzungsplan ein Sondergebiet "Reiterhotel" dargestellt, welches herausgenommen werden soll. Zukünftig soll eine "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt.

Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

3.2 Alternative Planungs-Möglichkeiten / Standort-Wahl:

Die Wahl der Änderungsbereiche ergibt sich aus der Notwendigkeit, weitere Gewerbe-, Wohn- und Mischbaugebiete zu schaffen. Die Standorte eignen sich aufgrund ihrer angrenzenden Nutzung und bestehenden Beeinträchtigungen für diese Vorhaben. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Grundlage für die Planung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geschaffen.



(Florian Schmid, Bürgermeister)

Planer:

 Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten
(i.A. R. Adler)